

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

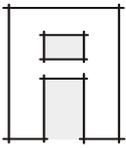
Seite 1 von 32

---

**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 22 / 23 -**

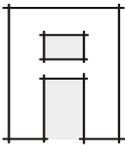
über den Verkehrswert des Mehrfamilienhausgrundstücks  
in Stolberg / Zentrum, Ritzefeldstraße 8

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



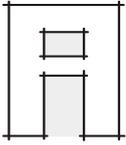
## **KURZBESCHREIBUNG**

Dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten als Endhaus einer Hausgruppe, mit teilausgebautem Dachgeschoss und viergeschossigem Anbau, Ursprungsbaujahr ca. 1909, Anbau ca. 1961, Ritzefeldstraße 8 in 52222 Stolberg / Zentrum, letzte Modernisierung 2022, Wohnfläche insgesamt rd. 294 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 797 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

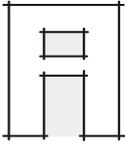
2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan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



---

Mehrfamilienhausgrundstück  
in Stolberg / Zentrum, Ritzefeldstraße 8

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 34 Flurstück 7 Hof- und Gebäudefläche Ritzefeldstraße 8 groß: 7,97 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 10513, lfd. Nr. 1
Bewertungstichtag:	13.02.2024
Verkehrswert:	503.000,00 € In Worten: Fünfhundertdreitausend 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 Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle 2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg\*

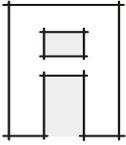
Auskünfte und Planunterlagen - Zwangsverwaltung und Eigentümer

Auskünfte - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

\*nach Flutereignis von Juli 2021 keine Bauakte mehr vorhanden

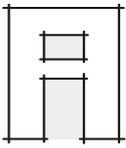


## **Gliederung des Gutachtens**

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. 18 - 19
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 20 - 21
11) Massen und Flächen	S. 21 - 22
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 23
13) Wertermittlungsverfahren	S. 24
14) Ertragswertverfahren	S. 25 - 27
15) Sachwertverfahren	S. 28 - 30
16) Verkehrswert	S. 31 - 32

## **Anlagen zum Gutachten**

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen M 1 : 100
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Aufnahmen des Objekts



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 23.10.2023 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 22 / 23** -

## 2) Allgemeine Angaben

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Stolberg  
Flur 34, Flurstück 7  
Hof- und Gebäudefläche  
Ritzefeldstraße 8  
groß: 7,97 ar

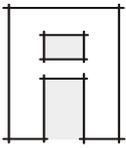
**Grundbuchbezeichnung:** Grundbuch von Stolberg  
Blatt 10513, lfd. Nr. 1

**Grundbuch II. Abt.:** lfd. Nr. 1 *gelöscht*  
lfd. Nr. 2  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 22/23). Einge-  
tragen am 25. 08. 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.

**Eigentümer:** XXXXX  
XXXXX

**öffentlichen Förderung:** nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell keine Belegungsbindung für das betroffene Objekt vor



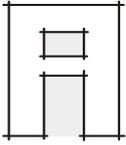
---

<b>Bewertungstichtag:</b>	13.02.2024
<b>Katasteramt:</b>	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
<b>Zubehör:</b>	Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör
<b>Denkmal:</b>	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
<b>Bauaufsichtsbehörde:</b>	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
<b>Baulastenverzeichnis:</b>	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts, betreffend die zu bewertende Parzelle Flurstück Nr. 7, derzeit keine Eintragungen vorhanden

### **3) Ortsbesichtigung** 13.02.2024

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt und auf dessen Wunsch hin letztendlich auf o.a. Datum verschoben. Dessen prozessbevollmächtigte Rechtsanwältin, sowie die Gläubigerin und die Zwangsverwaltung wurden jeweils ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Der Eigentümer ermöglichte vor Ort den Zugang zum Objekt, stellte Unterlagen zur Verfügung und machte Objektangaben. Im 2. OG wurde zum Abgleich mit den vorliegenden Unterlagen ein Teilaufmaß durchgeführt. Vier Wohneinheiten waren zum Stichtag vermietet, eine Wohnung wurde eigengenutzt.

Anwesende am 02.11.2023:	- XXXX (Eigentümer) - XXXX / Mieter EG rechts - XXXX / Mieterin EG links - XXXX / Mieter 1. OG - XXXX / Mieterin DG - Unterzeichnende mit Hilfskraft
--------------------------	---



## 4) Grundstücksbeschreibung

### Grundstückslage:

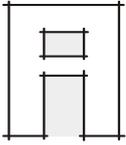
Das zu bewertende Grundstück liegt im östlichen Bereich des Stadtzentrums von Stolberg, an der Ritzefeldstraße. Stolberg liegt in der Städtereion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neuer erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum sind Geschäfte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

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Direkt gegenüber befindet sich das Krankenhaus, nebenan eine Pflegeanstalt. Die übrige Bebauung der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht auf gleicher Straßenseite überwiegend ebenfalls aus Wohnhäusern, teils Wohn- und Geschäftshäusern (meist Altbauten) in Hausgruppen. Unmittelbar neben dem Gebäude befindet sich ein privater Parkplatz. Hinter und östlich neben der Hausgruppe befinden sich auf höherem Niveau weitere Parkplatzflächen (vermutlich in Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Krankenhaus).

Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 6 km westlich und A4 - Esweiler West ca. 6 km nördlich). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

### Erschließung:

Die Ritzefeldstraße ist eine Gemeindestraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtkerns, sowie mit Ziel- und Quellverkehr in Bezug auf das Krankenhaus. Die Straße hat Gefälle Richtung Osten (Zentrum), ist asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, mit Straßenbeleuchtung sowie mit einseitigen Parkbuchten angelegt (Parkplätze mit Parkautomat in der Umgebung).



Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitigem Kenntnisstand für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen können, sind in derzeit nicht zu erwarten.\*

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

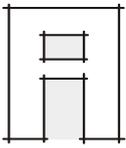
Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 7 ist 797 m<sup>2</sup> groß bei L - förmigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenfront etwa 11 m und öffnet sich bei einer Tiefe von rd. 29 m Richtung Nordwest auf eine Gesamtbreite von ca. 18 m. Die Grundstückstiefe liegt insgesamt bei etwa 55,50 m. Die Geländeoberfläche ist zum Garten hin ansteigend. Der unmittelbar hinter dem Gebäude auf EG - Niveau liegende Hof ist eben und plattiert. Die höher gelegene Gartenfläche ist von dort aus über eine massive Außentreppe zu erreichen (Stützmauer im Böschungsbereich). Die Bebauung ist von Südwest nach Nordost ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, als Endhaus einer Hausgruppe mit teilausgebautem Dachgeschoss (eine Wohnung, zwei Speicherräume), sowie mit einem viergeschossigen Anbau, beinhaltend jeweils die Badezimmer der Wohneinheiten, bebaut. In den Wohneinheiten sind zwei bzw. vier Zimmer, Küche und Bad vorhanden (EG links Appartement zwei Zimmer, Kochnische, Bad).

Das Gebäude wurde ca. 1909 in massiver Bauweise errichtet, der Anbau wurde ca. 1961 nachträglich angebaut. Im Garten befinden sich zwei Gartenhäuser zu Abstellzwecken in Holzkonstruktion, sowie ein Gewächshaus und ein Fahrradschuppen in massiver Konstruktion im Hof. Die letzten ausgiebigen Modernisierungsmaßnahmen wurden 2007 (Austausch Fenster, WDVS Fassade, Aufstockung und Dämmung Dachgeschoss, Erneuerung Rinnen und Rohre) und 2022 durchgeführt (Sanierung der Bäder, Modernisierung Wohneinheit EG links). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 294 m<sup>2</sup>.



### **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.

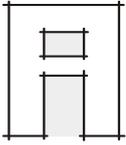
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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 für den betroffenen Bereich Wohnbaufläche aus (W).



## 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 Bereich der Ritzefeldstraße, in der das zu bewertende Objekt liegt, war in Bezug auf die höhere topographische Lage nicht direkt von dem Hochwasserevfall betroffen.

### **Auswirkungen:**

#### *Risiken:*

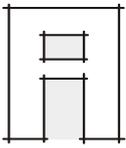
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten
- Zeitfenster bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

#### *Chancen:*

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

### **Resümee:**

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



## 6) Baugrund

### - Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

### - Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen

Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich und somit schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

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

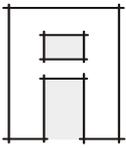
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen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

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

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

### - Bergbau

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



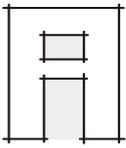
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen,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

## 7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 215,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“ berücksichtigt werden.



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

### **Flurstück 7**

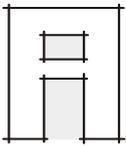
Richtwert 215,- € / m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 797 m<sup>2</sup>

	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 56 m	- 18 %
Beschaffenheit / Topographie	- 7 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 25 %
angepasster Bodenwert	161,- € / m <sup>2</sup>

797 m<sup>2</sup> x 161,- € = 128.317,00 €

**Vorläufiger Bodenwert rd. 128.300,00 €**

*BOG (bodenbezogen)* -

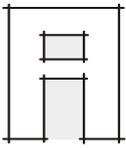


## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

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

### 1. WOHNHAUS MIT ANBAU

Keller	Unterkellerung Haupthaus, Anbau ohne KG, Nebenräume / Abstellflächen, Hausanschlüsse
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä., Sichtmauerwerk, teils verputzt oder gekälkt
- Kellerdecke:	Ziegel, Gewölbe (Kappendecke)
- Böden:	Estrich o.ä.
- Fenster:	Kellerfenster mit Vergitterung
- Türen:	alte Holztüren, Holzlanttüren lackiert
- Treppen:	Kellertreppe massiv, Holzhandlauf
Geschosse	EG zwei Wohneinheiten, übrige Geschosse je eine Wohneinheit
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä., innen verputzt, überwiegend tapeziert, teils gestrichen
- Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, Dämmung ca. 6 cm Stärke
- Geschossdecken:	Holzbalkendecken
- Böden:	Holzdielen, PVC- oder Textilbeläge, teils Fliesen, Laminat, Parkett o.ä., Treppenhaus EG Terrazzo
- Treppen:	Holz - Geschosstreppe lackiert, Holzgeländer lackiert, Podeste Holzdielen lackiert
- Türen:	Haustür und Gartentür erneuert, Kunststoff mit isolierverglastem Einsatz, Haustür mit Oberlicht, Wohnungseingangstüren, Holztüren in Holz- zargen, Innentüren alte Holztüren in Holzzargen, diese teils lackiert, Kunststofftüren in Stahl- zargen



- Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung (2007),  
Dachgeschoss Dachflächenfenster

Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Dämmung  
vorhanden, innen unterseitig Gipskarton, Küche  
mit kleiner Gaube zu Gartenseite, zwei  
Speicherräume, Boden alte Holzdielen, teils  
Kunststoffbelag oder Linoleum, Spitzboden dort  
mit Zugang über Leiter, Nutzung zu Abstell-  
zwecken

## 2. SANITÄR

- KG: Keller mit Wasseranschluss, Waschraum mit  
Bodenablauf, Anschluss für Waschmaschine  
und Kanal, Warmwasser über Durchlauferhitzer

- Geschosse: Wohneinheiten je mit Küche, natürlich entlüftet,  
meist Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Böden  
PVC o.ä.

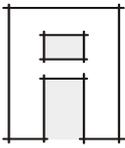
Bäder in Anbau 2022 erneuert, natürlich  
entlüftet, WC, Waschbecken, bodentiefe  
Dusche, Anschluss für Waschmaschine, Boden  
Fliesen, Wände Fliesensockel, Strom erneuert,  
Handtuchwärmer

Appartement EG links mit Kochnische / Spüle  
und Duschbad mit Dusche, WC und  
Waschbecken, Fliesensockel, natürlich entlüftet

- Zwischenpodeste: je mit separatem WC und Waschbecken mit  
Kaltwasser, ca. 1960er Jahre, natürlich entlüftet,  
alte Leitungen, EG erneuert

3. ELEKTRO Zähler- und Sicherungskasten in EG  
Treppenhaus, Unterverteilung in KG und je  
Wohneinheit (EG erneuert), Gegensprechanlage  
je Wohneinheit, Starkstromanschluss in KG

4. HEIZUNG Gaszentralheizung, Heizkessel Buderus G 134  
X, Nennleistung 35 kW, mit Ausnahme von  
eigengenutzter Wohnung, dort Gasetagen-  
heizung / Therme, Wärmeverteilung über  
Heizkörper, Radiatoren in Nischen



Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch, je über Untertischgeräte und Durchlauferhitzer z.B. Fa. Vaillant

## 5. AUSSENANLAGEN

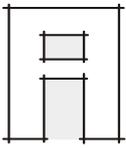
- Hof  
Zugang von Wohnhaus, Boden Gehwegplatten, Ablauf vorhanden, Einfriedung Bebauung und Stützmauer zu Garten hin (Bruchsteine, Ziegelsteine), seitlich Betonsockel, je mit Stahlzaun, Fahrradschuppen massiv, Mauerwerk verputzt, Boden Estrich, Holztür
  
- Garten  
Zugang von Hof über massive Außentreppe, Rasen, Beete, Teich, Bepflanzung, Obstbaumbestand, Einfriedung Hecken, teils Maschendrahtzaun, Tor zu seitlicher Parkplatzfläche
  
- Gartenhäuser:  
Holzkonstruktion, Gewächshaus Glas, je mit Stromanschluss

## 9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

### a) Wohnhaus mit Anbau

Das Wohnhaus wurde ca. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, der Anbau wurde Anfang der 1960er Jahre angebaut. Nach Angaben des Eigentümers wurden 2007 die Fenster und Außentüren ausgetauscht, das Wärmedämmverbundsystem angebracht, der Dachstuhl aufgestockt und gedämmt, Rinnen und Fallrohre erneuert. 2022 wurden alle Bäder im Anbau inkl. Elektro saniert, die Wohneinheit im EG links wurde modernisiert, die Elektroanlage im EG und KG teilmodernisiert.

Die Gebäudebereiche verblieben desweiteren in ursprünglicher Konstruktion und befinden sich augenscheinlich in einem gut unterhaltenen Zustand. Im Keller sind, vermutlich bedingt durch aufsteigende Feuchte, an einigen Sockelbereichen der Außenwände und Böden, Feuchtestellen und Ausblühungen ersichtlich (lt. Eigentümer Drainage an seitlicher Außenwand vorhanden).



## **b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG**

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

\*entspricht rd. 10% des vorläufigen Ertragswerts

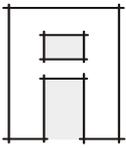
Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen des Objektzustands auf den Immobilienmarkt widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand weitere Bewertungsparameter angesetzt.

## **c) Einschränkende Hinweise**

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

Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



## **10) Energetischer Gebäudezustand**

### **a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte**

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle (Dach und Fassaden) wurde 2007 mit Dämmung versehen und die Fenster, sowie die Außentüren wurden ausgetauscht. Der Heizkessel (vermutlich Niedertemperaturkessel) ist von ca. 2001, die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte.

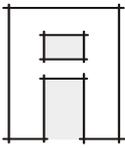
### **b) Gebäude - Energieausweis**

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

### **c) Energie - Effizienzklasse**

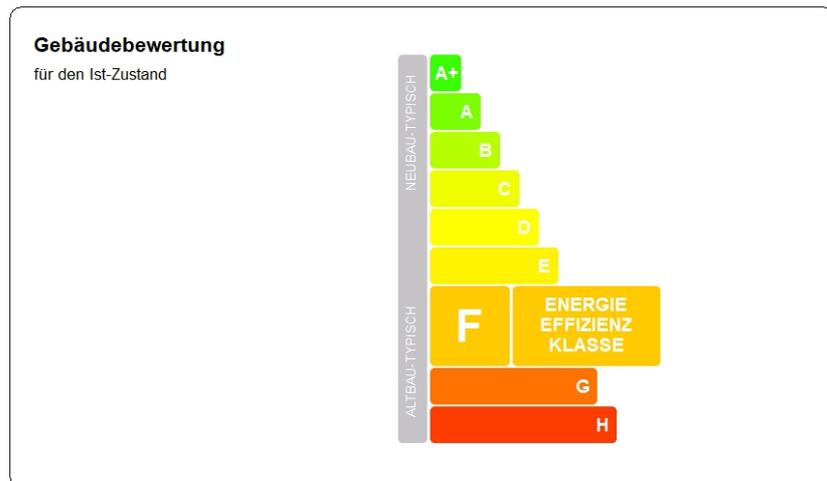
Für das Wohnhaus „Ritzefeldstraße 8“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse F entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche). Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Heizungsanlage.

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



## Energie - Effizienzklassen

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



## d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

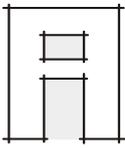
## 11) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden aus vor Ort vorgenommenen Teilaufmaß ermittelt bzw. aus den hier vorliegenden Planunterlagen abgetragen (s. Anlage) und ggf. angepasst.

### Wohnfläche:

WE DG:

Wohnen, ca.	$(2,50 \times 4,40 + 1,90 \times 4,40 \times 0,5) \times 0,97 =$	14,72 m <sup>2</sup>
Schlafen, ca.	$(2,50 \times 2,60 + 1,90 \times 2,60 \times 0,5) \times 0,97 =$	8,70 m <sup>2</sup>
Küche, ca.	$(3,30 \times 4,20 + 1,10 \times 1,10) \times 0,97 =$	14,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum, ca.	$(1,00 \times 2,00 + 1,00 \times 1,20 \times 0,5) \times 0,97 =$	2,52 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$1,795 \times 3,50 \times 0,97 =$	<u>6,09 m<sup>2</sup></u>
Summe	rd.	47,00 m <sup>2</sup>



**Aufmaß WE 2. OG:**

Küche, ca.	$4,45 \times 4,59 =$	20,42 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$3,71 \times 1,76 =$	6,53 m <sup>2</sup>
Kind, ca.	$4,47 \times 3,05 =$	13,63 m <sup>2</sup>
Wohnen, ca.	$4,38 \times 4,08 =$	17,87 m <sup>2</sup>
Arbeiten, ca.	$4,46 \times 3,17 =$	14,14 m <sup>2</sup>
Schlafen, ca.	$4,45 \times 3,18 =$	<u>14,15 m<sup>2</sup></u>
Summe		rd. 87,00 m <sup>2</sup>

WE 1. OG: wie WE 2. OG rd. 87,00 m<sup>2</sup>

**WE EG rechts**

Wohnküche, ca.	$4,40 \times 4,20 \times 0,97 =$	17,93 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$1,795 \times 3,50 \times 0,97 =$	6,09 m <sup>2</sup>
Kind, ca.	$4,40 \times 2,60 \times 0,97 =$	11,10 m <sup>2</sup>
Schlafen, ca.	$4,40 \times 3,00 \times 0,97 =$	<u>12,80 m<sup>2</sup></u>
Summe		rd. 48,00 m <sup>2</sup>

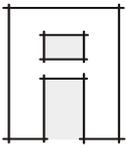
**WE EG links**

Wohnen / Schlafen, ca.	$4,40 \times 3,00 \times 0,97 =$	12,80 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen, ca.	$(4,20 \times 3,00 - 1,20 \times 2,50) \times 0,97 =$	9,31 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$1,10 \times 2,40 \times 0,97 =$	<u>2,56 m<sup>2</sup></u>
Summe		rd. 25,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche, gesamt rd. 294,00 m<sup>2</sup>

**Brutto - Grundfläche:**

Haupthaus, ca.	$11,00 \times 10,00 \times 5 + 3,70 \times 1,25 \times 3 =$	rd. 564,00 m <sup>2</sup>
Anbau, ca.	$3,85 \times 2,40 \times 4 =$	rd. <u>37,00 m<sup>2</sup></u>
Summe		rd. 601,00 m <sup>2</sup>

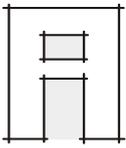


## 12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1909 errichtet und der Anbau wurde etwa 1961 angebaut. Da zu dem Objekt keine Bauakte vorliegt und auch keine ähnlichen Informationen bei der Stadtverwaltung vorhanden sind, kann in Bezug auf den genauen Zeitpunkt der Errichtung der verschiedenen Gebäudebereiche lediglich von Schätzungen ausgegangen werden. Unterlagen zu Baugenehmigungen lagen ebenfalls nicht vor. Die letzten eingreifenden Modernisierungsmaßnahmen wurden ca. 2007 und 2022 durchgeführt (s. Erläuterungen unter Punkt 9).

Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 115 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 13 Punkten (überwiegend modernisiert), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 46 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 43 % des Herstellungswertes.



## **13) Wertermittlungsverfahren**

### **a) Verfahrensarten nach ImmoWertV**

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

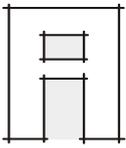
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

### **b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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



## 14) Ertragswertverfahren

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

Vier Wohneinheiten vermietet, eine Wohneinheit mit Eigennutzung

<i>Wohneinheit</i>	<i>Mieter</i>	<i>Kaltmiete*</i>
WE EG rechts + Keller	XXXX	750,- €
WE EG links	XXXX	320,- €
WE 1. OG	XXXX	600,- €
WE 2. OG	Eigentümer	-
WE DG	XXXX	400,- €

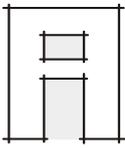
\*Mieten zwischen 6,90,- € / m<sup>2</sup> und 15,63 € / m<sup>2</sup> im hohen Bereich

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	13,80 € / m <sup>2</sup> WFL
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*

\*des marktüblich erzielbaren Rohertrags



### **Liegenschaftszinssatz:**

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

### **Mietertrag:**

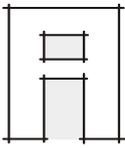
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, (fiktive) Baujahrgruppe 1981 bis 1990, zwischen 5,35 € und 6,80 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt der jeweiligen Einheiten, gemeinsame Gartennutzung) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohneinheit EG rechts	7,20 € / m <sup>2</sup>
Appartement EG links	8,50 € / m <sup>2</sup>
Wohneinheit 1. OG	7,00 € / m <sup>2</sup>
Wohneinheit 2. OG	6,50 € / m <sup>2</sup>
Wohneinheit DG	7,20 € / m <sup>2</sup>

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** s. Punkt 9)

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

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



### Monatlicher Rohertrag Flst. 7

EG rechts, rd. 48 m <sup>2</sup> x 7,20 €	346,00 €
EG links, rd. 25 m <sup>2</sup> x 8,50 €	213,00 €
1. OG, rd. 87 m <sup>2</sup> x 7,00 €	609,00 €
2. OG, rd. 87 m <sup>2</sup> x 6,50 €	566,00 €
DG, rd. 47 m <sup>2</sup> x 7,20 €	<u>338,00 €</u>
Summe	2.072,00 €

Jahresrohertrag 2072,- € x 12 = rd. 24.860,00 €

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 294 m <sup>2</sup>	4.057,00 €
Verwaltungskosten 351,- € x 5	1.755,00 €
Mietausfallwagnis 24.860,- € x 0,02	497,00 €
rd. 25 %	<u>- 6.330,00 €</u>
Jahresreinertrag	18.530,00 €

### Verzinsungsbetrag des vorläufigen

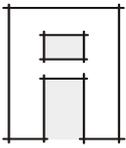
Bodenwerts 128.300,- € x 2,8 %	<u>- 3.590,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	14.940,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 46 Jahre, 2,8 % = 25,73

25,73 x 14.940,- €	384.400,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>128.300,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	512.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000,00 €</u>

**Ertragswert rd. 503.000,00 €**



## **15) Sachwertverfahren**

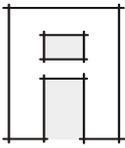
### **a) Modellbeschreibung**

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

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

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

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



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

### **b) Herstellungskosten**

Gebäudetyp 4.1 MFH mit bis zu 6 WE inkl. 19 % Baunebenkosten

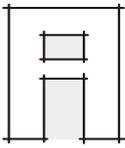
Kostenkennwertgruppe	825 - 1.190,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert	< 3 - 15 %
gewichteter Kostenkennwert	701,- € / m <sup>2</sup>
Faktor WFL	1,00
Faktor Einspänner	1,03
angepasster Kostenkennwert rd.	722,- € / m <sup>2</sup>
Wohnhaus inkl. Anbau:	601 m <sup>2</sup> BGF
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2023 = 178,9	x 1,789
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	1.292,- € / m <sup>2</sup>

### **c) vorläufiger Sachwert**

Wohnhaus mit Anbau	
601 m <sup>2</sup> BGF x 1.292,- €	776.500,00 €
Alterswertminderung 43 %	<u>- 333.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	442.600,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Gartenhäuser, Schuppen, pauschal	3.500,00 €
----------------------------------	------------



### 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:

$$442.600,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,789 \times 0,57 = \text{ rd. } 27.200,00 \text{ €}$$

### Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	442.600,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	27.200,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>128.300,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	601.600,00 €

### d) Ermittlung des Sachwerts

#### Marktanpassung:

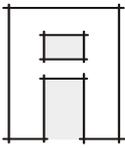
Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen werden für Mehrfamilienhäuser keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der aktuell sinkenden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sowie der Objektlage, dessen Struktur, Zustand und Nutzbarkeit, wird die Marktanpassung mit Faktor 0,85 angesetzt.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

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

#### Flst. 7

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	601.600,00 €
Marktanpassung × 0,85	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	511.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>10.000,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 501.000,00 €</b>



## 16) Verkehrswert

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

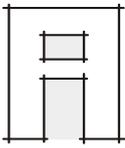
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale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

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

### Flst. 7

Ertragswert	503.000,00 €
Sachwert	501.000,00 €

**Verkehrswert** **rd. 503.000,00 €**



Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, 137 Kauffälle, bei 19,4 +/- 5,9. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt (ohne Berücksichtigung der BOG) bei rd. 20,6.

Der Durchschnittswert (Mittelwert) für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, (modifizierte) Restnutzungsdauern 34 +/- 13 Jahre, durchschnittliche Wohnfläche 425 m<sup>2</sup> +/- 225 m<sup>2</sup>, liegt bei 1.375,- € +/- 520,- €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche, ergibt sich für das Wohnhaus, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.740,- € / m<sup>2</sup> und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von rd. 1.710,- € / m<sup>2</sup> WFL.

\*\*\*

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 04.04.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann