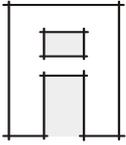


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 24 / 23 -

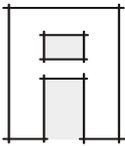
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 / OG
Burgherrenstraße 11, Stolberg / Duffenter

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.



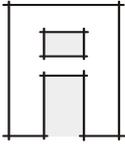
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 2 in OG, Zweifamilienhaus Burgherrenstr. 11, 52222 Stolberg / Duffenter, Baujahr Haupthaus ca. Mitte 1960er Jahre, Anbauten ca. 2000er Jahre, Teilungserklärung von 2009, ein Zimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Bad, Balkon, rd. 36 m² Wohnfläche inkl. Balkonanteil, sowie Speicher mit Gaube als Abstellfläche (Zugang über wohnungsinterne Wendeltreppe), keine Innenbesichtigung.



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden 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	Energieversorgungsunternehmen	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. 2
in Stolberg / Duffenter (Donnerberg), Burgherrenstraße 11

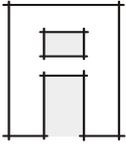
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 25 Flurstück 142 Burgherrenstraße 11 Gebäude- und Freifläche groß: 6,52 ar
Miteigentumsanteil:	40/167 an o.a. Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und dem Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 12245, lfd. Nr. 1

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 15.05.2024, mit:

72.000,00 €

In Worten: Zweiundsiebzigttausend Euro

Ideeller Hälfteanteil: 34.200,00 €



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 und UR.Nr. 1407 für 2009 vom 14.10.2009 (Teilungserklärung / Aufteilungsplan), Notar Dr. Ulrich Bous - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle 2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

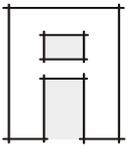
Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg*

Auskünfte - 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

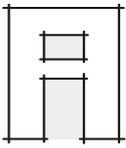
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13 - 14
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 15 - 16
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 17 - 18
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 19 - 20
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 21 - 22
11) Massen und Flächen	S. 22 - 23
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 23
13) Wertermittlungsverfahren	S. 24
14) Ertragswertverfahren	S. 25 - 28
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 29 - 30
16) Verkehrswert	S. 31
17) Ideeller Hälfteanteil	S. 32

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen aus ATP - Teilungserklärung vom 05.10.2009**
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. straßenseitige Außenaufnahmen des Grundstücks*

*Innenbesichtigung und Inaugenscheinnahme gartenseitig nicht möglich

**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 und Aufstockung mit Gaube, sowie deren Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des ideellen
Hälfteanteils aufgrund des Auftrages und
Beschlusses vom 15.03.2024 des Amtsgerichts
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-
verfahren - **43 K 24 / 23** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 25, Flurstück 142
Gebäude- und Freifläche
Burgherrenstraße 11
groß: 6,52 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg, Blatt 12245
I. d. Nr. 1

Miteigentumsanteil:

40/167 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im Obergeschoss mit Balkon und dem Speicher,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet
worden (betrifft lediglich ETW Nr. 1 - Gartennutzung, s.
Lageplan gelbe Markierung)

Eigentümer:

XXXX
XXXX

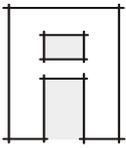
Bewertungstichtag:

15.05.2024

Grundbuch II. Abt.:

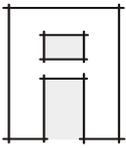
I. d. Nr. 1 gelöscht
Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 024/23).
Eingetragen am 30. 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.

- Baulastenverzeichnis:** laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 142, derzeit keine Eintragungen vorhanden.
- Katasteramt:** StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10, 52070 Aachen
- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
- Zubehör:** Innenbesichtigung nicht möglich, keine weiteren Angaben
- Denkmal:** kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
- Wohnungsbindung:** nach Auskunft der Stadt Stolberg liegt nach den dort vorliegenden Unterlagen keine Wohnungsbindung mit einer Förderung nach dem WFNG vor
- WEG - Verwaltung:** soweit ermittelt werden konnte, keine
- Gemeinschaftseigentum:** Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen die Umfassungswände und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.



Sondereigentum:

Sondereigentum* der Wohnungseigentümer sind im Allgemeinen innerhalb der Wohnungen: die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone, Keller- und sonstige Nebenräume, die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Bädewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an

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

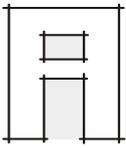
3) Ortsbesichtigung

15.05.2024

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben angezeigt, die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin war niemand anwesend, die Immobilie konnte lediglich von außen, straßenseitig besichtigt werden. Soweit zu erkennen war, ist die betroffene, über eine seitliche Außentreppe zugängliche Wohneinheit nicht bewohnt. Das an die Eigentümerin adressierte Einschreiben kam später als „nicht abgeholt“ zurück.

Innerhalb dieses Gutachtens kann in Bezug auf die fehlende Besichtigung und die nicht vorhandene Bauakte lediglich von groben Schätzungen ausgegangen werden. Nähere Angaben zur Gebäudekonstruktion, zum Genehmigungsstand, zur Ausstattung und zum Objektzustand können hier nicht gemacht werden. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten werden pauschal durch einen Risikoabschlag unter „Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Anwesende am 15.05.2024: - Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg - Duffenter (Donnerberg), an der Burgherrenstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 1,5 km nordöstlich 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.

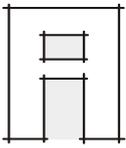
Der Ortsteil Duffenter liegt als nordöstlicher Ortsteil auf einer Anhöhe zwischen Donnerberg und Oberstolberg. Nördlich grenzt der Eschweiler Stadtwald an, weiter östlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Innerhalb von Donnerberg und Duffenter sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Haltestelle „Am Lindchen“ etwa 300 m südwestlich). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 6 km nördlich).

Die Bebauung der Umgebung des Grundstücks hat Siedlungscharakter und besteht überwiegend aus zweigeschossigen, traufständigen Wohnhäusern als Doppelhäuser oder in Hausgruppen 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 Burgherrenstraße ist eine Gemeindestraße (Sackgasse) mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße hat im Bereich des zu bewertenden Grundstücks leichtes Gefälle Richtung Süden, ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen sowie mit Straßenbeleuchtung und teils mit einseitigen Parkbuchten angelegt (im Übrigen Parken am Straßenrand und auf den Privatgrundstücken).

Laut 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*.

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

Nach Planauskunft Regionetz ist das Grundstück an die Versorgung mit Gas und Strom angeschlossen.

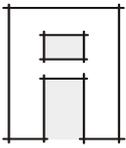
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 142 ist 652 m² groß bei nahezu rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei ca. 37 m bei einer Grundstücksbreite von etwa 17,60 m. Die Geländeoberfläche ist soweit ersichtlich nahezu eben (leichte Neigung nach Südost). Die Bebauung ist von Südwest nach Nordost ausgerichtet. Der Balkon der Wohneinheit Nr. 2 liegt in Richtung Nordosten.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer unterkellerten, zweigeschossigen, Doppelhaushälfte etwa aus Mitte der 1960er Jahre (ggf. Siedlungsbau, genauer Zeitpunkt unbekannt), sowie mit einem seitlich des Gebäudes errichteten, zweigeschossigen Anbau ohne Unterkellerung (BJ ca. 2000 und Aufstockung ca. 2009), je ohne ausgebautes Dachgeschoss, beinhaltend zwei Eigentumswohnungen und mit einer Garage bebaut.

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2009 (s. Planunterlagen / Anlage) erstreckt sich die Hauptwohnung Nr. 1 über das gesamte Erdgeschoss (Einlieger in Anbau, rechter Hausbereich EG), sowie über das Keller- Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes. Dem Sondereigentum Nr. 1 ist die sich rechts neben dem Gebäude befindliche Garage und das Sondernutzungsrecht für die nahezu gesamte Gartenfläche (s. gelbe Markierung / Lageplan) zugewiesen. Für das Sondereigentum Nr. 2 sind keine Sondernutzungsrechte eingetragen. Der im ATP verzeichnete Stellplatz Nr. 2 ist vor Ort nicht vorhanden (Vorgarten / Rasenfläche).

Die Wohnung ETW Nr. 2 befindet sich mit separatem Eingang über eine Außentreppe am rechten Gebäudegiebel, im Obergeschoss des Anbaus mit Speicherflächen im Dachgeschoss (dort gartenseitige Gaube vorhanden).



Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 beinhaltet ein Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon und Abstellflächen im Speicher, der laut Planunterlagen über eine wohnungsinterne Wendeltreppe zugänglich ist. Die Wohnfläche liegt bei rd. 36 m² inkl. Balkonanteil zzgl. der Abstellflächen von rd. 38 m² im genau über der Wohnung liegenden Speicher (Raumhöhe 0,00 bis ca. max. 1,98 m - keine Wohnflächen). Inwieweit die derzeitige Raumaufteilung, die tatsächliche Objektnutzung und die bauliche Ausführung, den hier vorliegenden Unterlagen und der Aufteilung in Miteigentumsanteile lt. Grundbuch entspricht, kann hier nicht bestätigt werden (ggf. gemeinschaftliche Nutzung ETW Nrn. 1 und 2 - Anbaubereich).

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.

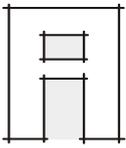
(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(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 Grundstücks 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:

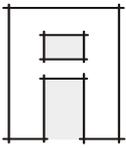
Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die Schäden zur Herleitung einer Notversorgung wurden zunächst provisorisch 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 Duffenter / Donnerberg 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: Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur, ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten



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

Resümee:

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

6) Baugrund

- Altlasten

Nach Auskunft des Umweltamts der Städteregion Aachen wird das zu bewertende Grundstück derzeit 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.

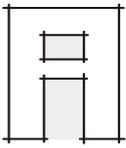
Hinweis:

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 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

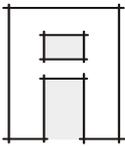
Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage)*.

*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. 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 190,- €/m², Stand 01.01.2023, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Str. ohne Baugebiet Anna - Klöcker - Str.



Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Lagemerkmale 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 142 - Richtwert	190,- € / m ²
Grundstücksgröße	652 m ²

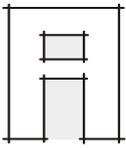
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe 37 m	- 2 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 2 %
angepasster Bodenwert	186,- € / m ²

652 m ² x 186,- € =	121.272,00 €
Vorläufiger Bodenwert	rd. 121.300,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -

Miteigentumsanteil ETW Nr. 2:	40 / 164
121.300,00 x 40 / 164 =	29.585,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil	rd.	29.600,00 €
<i>BOG anteilig</i>		-

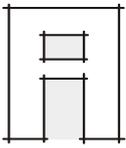


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben nach vorliegenden Unterlagen und Teil- Außenbesichtigung, ggf. baujahrstypische Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbau

- a) Kellergeschoss
- Haupthaus unterkellert, massive Konstruktion
- Nutzung lt. ATP als Nebenräume, Waschküche, Hausanschlüsse, Abstellflächen
- Kellertreppe außen und innen
- b) Geschosse
- Außenwände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä. Mauersteine
- Fassade: verputzt, Anbau OG (ETW Nr. 2) soweit ersichtlich mit Dämmung
- Decken: massiv, Stahlbetondecken
- Treppen: ETW Nr. 2 mit Zugang über giebelseitige Außentreppe, Zink mit Gitterauflage und Schmiedeeisengeländer
- wohnunginterne Wendeltreppe zu DG
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teils Rolläden vorhanden
- Türen: Eingangstüren Kunststoff mit Glasausschnitt
- Balkon: Sondereigentum zu ETW Nr. 2, Zugang von Wohn- / Schlafräum
- Innenausbau: keine Angaben
- c) Dachkonstruktion
- Nutzung lt. ATP als Speicher / Abstellflächen
- Konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion, Gaube gartenseitig, DFF an Gebäudefront
- Eindeckung: Dachpfannen, Dämmung im Bereich des Anbaus vermutlich vorhanden, Gaube Plattenbekleidung



2. SANITÄR

KG Haupthaus, Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Bodenablauf, Anbau ohne KG

Geschosse, Küche oder Wohnküche und Bad in jeder Wohnung, natürlich entlüftet

ETW Nr. 2 lt. ATP Bad mit Dusche, WC, Waschtisch und Anschluss für Waschmaschine, natürlich entlüftet

Küche mit Anschlüssen für Strom, Kanal und Wasser

3. ELEKTRO

keine Angaben (ETW Nr. 2 ggf. Ausstattungsstandard 2000er Jahre)*

4. HEIZUNG

vermutlich Gasheizung, ggf. Etagenheizung, keine näheren Angaben*

5. AUSSENANLAGEN

Hauszuwegungen Verbundsteinpflaster, Zuwegung zu Außentreppe ETW Nr. 2 giebelseitig über 5 massive Stufen, gefliest, Tor zwischen Giebelwand und Garage, Vorgarten Rasenfläche teils mit Bepflanzung, Gartenfläche nicht einsehbar, Sondernutzungsrecht zu ETW Nr. 1

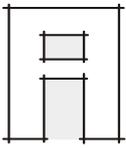
6. VERSORGUNGSLTG.

Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon*

7. GARAGE

BJ Mitte 1960er Jahre, Sondereigentum zu ETW Nr. 1, massive Konstruktion, Flachdach, Stahlschwingtor, Einfahrt alte Asphaltdecke

*es ist nicht bekannt inwieweit innerhalb der einzelnen Wohnungen im Objekt je separate haustechnische Anlagen bzw. Anschlüsse, Leitungen und Zähler vorhanden sind (ggf. gemeinschaftlich, da zuvor in familiären Eigentumsverhältnissen)



9) Baulicher Gebäudezustand (s. Fotodokumentation)

a) Wohnhaus

Das ursprüngliche Wohnhaus (linker Gebäudebereich) und die Garage wurden wahrscheinlich im Rahmen eines Siedlungsbaus etwa Mitte der 1960er Jahre errichtet. Vermutlich wurde zunächst der erdgeschossige Anbau etwa Anfang der 2000er Jahre rechts an das Gebäude angebaut und ca. Ende der 2000er Jahre mit dem Ober- und Dachgeschoss aufgestockt. Inwieweit im Hauptgebäude Teilmodernisierungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt, soweit ersichtlich wurden die Fenster ausgetauscht. Nach Angaben des Bauordnungsamts sind zu dem Objekt keine Vorgänge zu verzeichnen, daher können zum Genehmigungsstand keine Aussagen gemacht werden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Wohnungen Nrn. 1 und 2 ist vom 05.10.2009 (s. Anlage).

Zur detaillierten Gebäudeausstattung und -Technik, sowie zum Zustand der Wohneinheiten können keine weiteren Angaben gemacht werden. An der Fassade ist stellenweise mikrobakterieller Bewuchs ersichtlich. Zur Ermöglichung der Berechnungen wird innerhalb dieses Gutachtens auf Basis der o.a. Sachlage für das Hauptgebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad von 6 Punkten unterstellt.

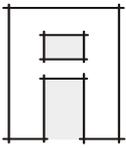
b) ETW Nr. 2

Die Wohnung war vermutlich zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt. Es ist ebenso nicht bekannt, ob der derzeitige Grundriss mit dem hier vorliegenden ATP übereinstimmt und inwieweit das Dachgeschoss genutzt wird. Keine weiteren Angaben.

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Unwägbarkeiten betreffend das Gemeinschaftseigentum, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 20.000,- € angesetzt.

- Anteil ETW Nr. 2: $20.000,- \text{ €} \times 40 / 164 =$ rd. 4.900,- €*



In Bezug auf die Risiken, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 2, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein weiterer Pauschalabschlag von rd. 10.000,- €* angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 14.900,- € entspricht rd. 17 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts

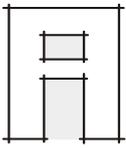
Der Objektzustand wird im Übrigen durch die bei den Berechnungen angesetzten Bewertungsparameter berücksichtigt. Die Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Instandsetzungs- oder Sanierungskosten 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 -beseitigung, 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 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. Es wird im Rahmen dieser Berechnung exemplarisch davon ausgegangen, dass der seitliche Anbau nach den Richtlinien der Wärmeschutzverordnung 1995 bzw. Aufstockung nach EnEV 2002 errichtet wurde und dass das Objekt über eine Gaszentralheizung mit Niedertemperaturkessel beheizt wird (Warmwasserbereitung elektrisch). Genaue Angaben können hierzu allerdings nicht gemacht werden.

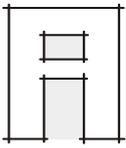
b) Gebäude - Energieausweis

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 Gesamtobjekt „Burgherrenstraße 11“ ist, unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung der Gebäudehülle und -technik damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag dem Kennwert in der Energieeffizienzklasse F entspricht. Die meisten Transmissionswertverluste entstehen hierbei über die Außenwand (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

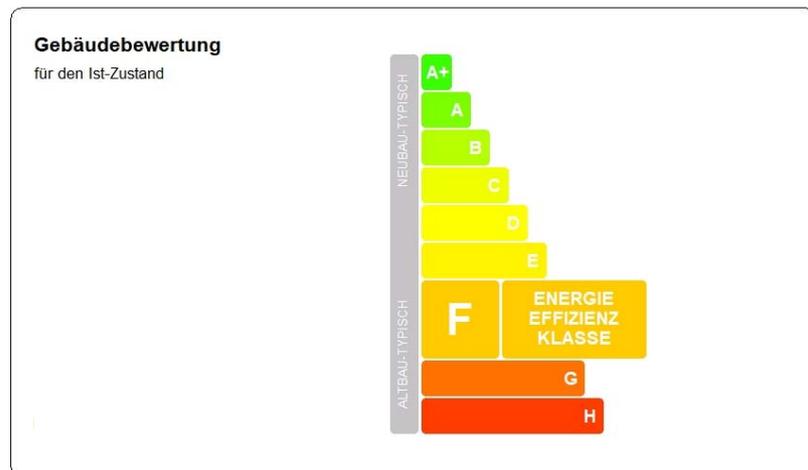


bestimmungsgemäß unter normativen Randbedingungen zu nutzen. Der Primärenergiebedarf bezieht zusätzlich die Energiemengen ein, die durch vorherige Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des jeweiligen Brennstoffs entstehen.

Übersicht Wohnhaus Burgherrenstraße 11

Energie - Effizienzklassen

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



d) Einschränkende Hinweise

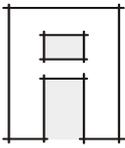
Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu 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

Flächen übernommen aus Grundrisszeichnungen / Teilungserklärung (s. Anlage) und anlehnend an die II. BV ermittelt, kein Aufmaß vor Ort

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	7,29 x 7,99 x 4 =	rd.	233,00 m ²	62%
Anbau EG, ca.	5,83 x 7,99 =	rd.	47,00 m ²	13%
Anbau OG / DG, ca.	5,83 x 7,99 x 2 =	rd.	<u>93,00 m²</u>	25%
Summe			373,00 m ²	



Wohnfläche:

ETW Nr. 2

Küche, ca.	$(2,83 \times 2,60 - 0,68 \times 1,00) \times 0,97 =$	6,48 m ²
Abst., ca.	$0,60 \times 0,90 \times 0,97 =$	0,52 m ²
Bad, ca.	$2,60 \times 1,80 \times 0,97 =$	4,54 m ²
Diele, ca.	$(1,10 \times 1,65 + 0,90 \times 1,70) \times 0,97 =$	3,24 m ²
Wohnen / Schlafen, ca.	$(5,53 \times 3,56 - 1,75 \times 1,10$ $+ 1,00 \times 2,83) \times 0,97 =$	19,97 m ²
Balkon, ca.	$1,60 \times 3,40 \times 0,25 =$	<u>1,36 m²</u>
WFL ETW Nr. 2, gesamt		rd. 36,00 m ²
NFL / Speicher	ca. 0,00 m bis 1,98 m Raumhöhe	ca. 38,00 m ²

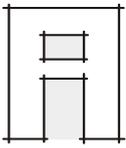
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem nach BGF ermittelten, durchschnittlichen Gebäudealter von 37 Jahren (Pauschalansatz Baujahre, Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes)* ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 43 Jahren (fiktives BJ Gesamtobjekt 1987).

*fiktives Baujahr nach BGF und angenommenem Errichtungszeitpunkt der Gebäudeanteile:

Haupthaus (1965 mit Modernisierungsgrad 6 Punkte) vorläufiges fiktives BJ $1976 \times 0,62 +$ Anbau
EG $2000 \times 0,13 +$ Anbau OG / DG $2009 \times 0,25 = 1987$



13) Wertermittlungsverfahren

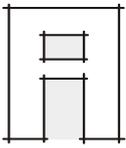
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 vermutlich unbewohnte 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 uns SNR 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 objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht hierbei i.d.R. dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

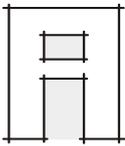
Hausgeld:

Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Unterteilt wird üblicherweise in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind). 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 durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	13,80 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 420,- € / a
Mietausfallwagnis:	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftszinssatz:

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (Basiswert) für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern innerhalb des ehemaligen Kreisgebiets (Auswertung von rd. 55 Fällen von 2022 bis 2023) liegt bei 1,6 +/- 1,2.

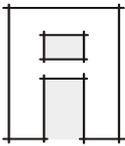
Zusätzlich hat der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen unter Aufteilung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet gebietstypische Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2023. Zur Ermittlung von objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätzen wurden zusätzlich auf einzelne Objektmerkmale bezogene Zu- und Abschläge ermittelt, die der sachverständigen Einordnung bedürfen. Zudem sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der Auswertungen zulässig.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 1,84 (Spanne Stolberg, -3,8 bis 5,6)

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	
Gebiet	Eschweiler	Stolberg	- 0,09
Wohnfläche	75 m ²	36 m ²	0,11
RND	55 Jahre	41 Jahre	- 0,36
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²	0,93
Vermietungssituat.	unvermietet	unvermietet	0,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	-
angepasster LZ			2,43 rd. 2,4

Objektnutzung ETW Nr. 2:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnfläche rd. 36 m² - Miteigentumsanteil 40/1649) im OG und DG rechts, des Gebäudes Burgherrenstraße 11. Vermutlich zum Bewertungsstichtag Leerstand bzw. unbewohnt, ggf. nicht geräumt.



Mietertrag:

Es liegen keine Informationen vor, ob und inwieweit für das Objekt Mieterträge erzielt werden.

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg (ab 01.01.2024) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1981 - 1990, zwischen 5,35 € und 6,80 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Für die Baujahrgruppe 2001 - 2010, liegt der Mietwert zwischen 7,40 € und 8,75 € / m² WFL.

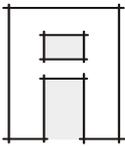
Laut Preisspiegel IVD 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW, lagen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Wohngebäuden mit mittlerem Wohnwert in Stolberg für Wohnungen zur Miete im Bestand, rd. 70 m² WFL, bei 7,00 € / m², mit gutem Wohnwert bei 8,50 € / m².

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Objektlage, Wohnungsgröße, deren Lage und Zuschnitt, sowie die angenommene Ausstattung der Wohneinheit), von einem Wert von 8,50 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Die wohnungsinternen Abstellflächen im DG (geschätzt 38 m²) werden zusätzlich mit 1,00 € / m² berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 4.900,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 2	- <u>10.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 14.900,00 €

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. 142 - ETW Nr. 2

Monatlicher Rohertrag

36 m ² x 8,50 €		306,00 €
Abstellflächen / Speicher	rd. 38 m ² x 1,00 €	<u>38,00 €</u>
Summe		344,00 €
Jahresrohertrag	344,00 € x 12 = rd.	4.130,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	13,80 € x 36 m ²	497,00 €	
Verwaltungskosten	420,- €	420,00 €	
Mietausfallwagnis	4.130,- € x 0,04	165,00 €	
rd. 26 %			<u>- 1.080,00 €</u>
Jahresreinertrag			3.050,00 €

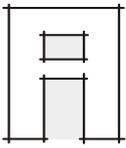
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 29.600,- € x 2,4 %		<u>- 710,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		2.340,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 37 Jahre 2,4 % = 24,36

24,36 x 2.340,-		57.000,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil		<u>29.600,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert		86.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>- 14.900,00 €</u>

Ertragswert rd. 72.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

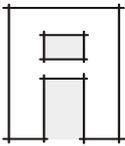
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 2023. Die Kauffälle wurden zum Stichtag 01.01.2024 indexiert.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten für den Teilmarkt Wohnungseigentum den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten und beinhalten keine PKW - Stellplätze, Inventar oder besondere Rechte und Lasten sowie Sondernutzungsrechte. Diese sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Stolberg, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 2.100,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 1985, Wohnfläche 76 - 90 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).

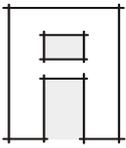


Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.080,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

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

Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	2.080,00 €
individuelle Anpassung Anzahl WE (2 ETW)	+ 5 %
individuelle Anpassung separater Wohnungszugang	+ 2 %
individuelle Anpassung	
wohnungsinterne Abstellflächen / komplettes DG	+ <u>5 %</u>
Summe Zu- und Abschläge	+ 12 %
Vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 2	
2.080,00 € x 1,12 =	2.330,00 €
2.330,00 € x 36 m ² =	83.900,00 €
Stellplatz / Garage	-
Sondernutzungsrechte	-
BOG (anteilig)	- <u>14.900,00 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 2, rd.	69.000,00 €



16) Verkehrswert

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

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

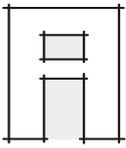
ETW Nr. 2

Ertragswert	72.000,00 €
Vergleichswert	69.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. OG (Ein - Zimmer - Wohnung mit Balkon, rd. 36 m² WFL, mit Speicherflächen im DG), innerhalb eines Zweifamilienhauses mit Einlieger. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert, wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert **72.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 2.400,- € (mit BOG 2.000,- € / m²), was dem Objekt unter den angenommenen Voraussetzungen und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Unwägbarkeiten in Bezug auf die fehlenden Informationen entsprechen dürfte.



17) Ideeller Hälfteanteil

Der ideelle Hälfteanteil wird mit einem Risikoabschlag von rd. 5 % ermittelt, da die Entscheidungsfreiheit der Partner eingeschränkt ist:

Ideeller Hälfteanteil

34.200,00 €

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, sowie auf die nicht durchführbare Innenbesichtigung überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden musste und dass Abweichungen von hier zugrundeliegenden Annahmen nicht ausgeschlossen werden können.

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 08.07.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann