

GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

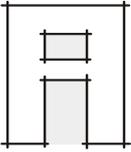
- 43 K 30 / 24 -

über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 33 / DG-2
mit den Sondernutzungsrechten an
Tiefgaragenstellplatz TG 19 und Außenstellplatz ST 27
Schellerweg 84, Stolberg / Münsterbusch



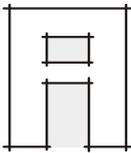
(unbelasteter) Verkehrswert 160.000,00 €

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, keine Haftung gegenüber Dritten. Jede Verwendung, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilauszügen, auch betreffend dessen Anlagen, sowohl in schriftlichem, als auch in elektronischem Format, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.



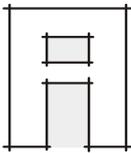
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 33 / DG-2, Schellerweg 84, 52222 Stolberg / Münsterbusch, in Mehrfamilienhausgruppe Schellerweg 84 - 88 mit insgesamt 33 Wohneinheiten und Tiefgarage, drei Zimmer, Kochnische (Wohnen, Kochen, Essen offen gestaltet), Diele, Bad, Gäste - WC, Dachterrasse und Kellerraum, Wohnfläche rd. 77 m², zzgl. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz TG 19 und Außenstellplatz ST 27, Baujahr ca. 2001.



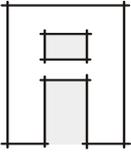
Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag:	06.02.2025
Objekt:	Eigentumswohnung
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 10 Flurstück 114 Gebäude- und Freifläche Schellerweg 84, 86, 88 groß: 31,62 ar
Miteigentumsanteil:	2.943 / 100.000 an o.a. Grundstück verbunden mit Sondereigentum an den Räumen nebst Terrasse, Aufteilungsplan Nr. 33 Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragen- stellplatz TG 19 zugeordnet. Dem hier einge- tragenen Wohnungseigentum ist das Sonder- nutzungsrecht an dem Außenstellplatz ST 27 zugeordnet.
Grundbuchbezeichnung:	Wohnungsgrundbuch von Stolberg Blatt 10024, lfd. Nr. 1
(unbelasteter) Verkehrswert:	160.000,00 €
In Worten:	Einhundertsechzigtausend Euro

Ersatzwert II/1:	3.000,00 €
Miteigentumsanteil ETW Nr. 33	
2.943 / 100.000 rd.	100,00 €



Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel ab 01.01.2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bauakte -

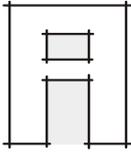
Stadtverwaltung Stolberg

Auskünfte - Umweltamt AC

Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung - Grundbuchamt Eschweiler

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

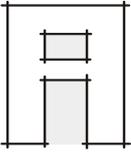


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 11
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 23
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 24 - 25
11) Massen und Flächen	S. 26
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 26
13) Wertermittlungsverfahren	S. 27
14) Ertragswertverfahren	S. 28 - 31
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 32 - 33
16) Verkehrswert	S. 34
17) Ersatzwert II/1	S. 35 - 36

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen aus ATP und Bauakte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des Ersatzwertes des Rechts II/1, aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 27.11.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 30 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 10, Flurstück 114
Gebäude- und Freifläche
Schellerweg 84, 86, 88
groß: 31,62 ar

Miteigentumsanteil:

2.943 / 100.000 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen nebst Terrasse, Aufteilungsplan Nr. 33. Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz TG 19 zugeordnet. Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz ST 27 zugeordnet.

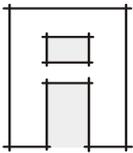
[...] Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 2. April 1998 (UR-Nr. 832/98 Notariatsverweser XXXXXXXX, Stolberg) und vom 14. Juni 1999 und 21. Juli 1999 (UR-Nr. 231/99 und 367/99 Notar XXXXXXXX, Stolberg), übertragen aus Blatt 0550 B; eingetragen am 30. September 1999.

Grundbuchbezeichnung:

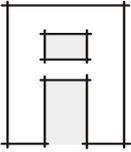
Wohnungsgrundbuch von Stolberg
Blatt 10024, lfd. Nr. 1

Herrschvermerke:

keine Eintragung



Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Wohnungsbindung:	Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für die ETW Nr. 33 keine Wohnungsbindung nach dem WFNG vor.
Zubehör:	Wohnnutzung, kein Zubehör ersichtlich. Wohnung war zum Stichtag noch teilmöbliert und nicht geräumt.
Denkmal:	Kein Baudenkmal lt. Denkmalliste, Objekt BJ 2001.
Gemeinschaftseigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen die Umfassungsmauern und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.
Sondereigentum:	Sondereigentum* der Wohnungseigentümer sind im Allgemeinen innerhalb der Wohnungen: die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone, Keller- und sonstige Nebenräume, die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an



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

3) Ortsbesichtigung 06.02.2025

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin ermöglichte der Eigentümer den Zutritt zu der Wohneinheit Nr. 33, sowie zu Teilbereichen des Kellergeschosses und der Tiefgarage. Der Eigentümer machte Angaben zum Objekt. Die Wohnung ist noch teilweise möbliert und nicht geräumt, sie wird allerdings seit etwa zwei Jahren nicht mehr bewohnt (zuvor Eigennutzung).

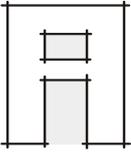
Anwesende am 06.02.2025: - XXXXX (Eigentümer)
- Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, im nördlichen Bereich des Ortsteils Münsterbusch, an der Straße Schellerweg, innerhalb der geschlossenen Bebauung, ca. 1 km südwestlich des Stadtzentrums. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe im Ortsteil vorhanden. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Die Bebauung der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus zwei - bis viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise oder als Hausgruppen und weiter nördlich aus einigen gewerblich genutzten Grundstücken. Gegenüber befinden sich einige Einfamilienwohnhäuser in Hausgruppen.



Unmittelbar hinter dem Gebäudekomplex, also östlich anschließend Richtung Innenstadt, befindet sich eine Grünfläche mit Hanglage und Baumbestand. Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsverbindungen befinden sich direkt an der Straße Schellerweg (Haltestelle „Zinkhütter Hof“). Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

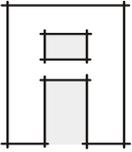
Die Straße Schellerweg ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Straße hat Gefälle Richtung Südost / Stadtzentrum und ist im Bereich des Schätzungsobjektes asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt.

Direkt vor dem Objekt ist Parkverbot. Die Stellplätze und die Einfahrt zu den Stellplätzen befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück, Flst. 114, vor den Gebäuden (Lage unter Straßenniveau). Die Tiefgarageneinfahrt liegt hinter dem Gebäude und hat ihre Zufahrt über die nördlich als Stichstraße angebundene Straße „Hüttenweg“ (asphaltierte Sackgasse mit Gefälle nach Nordosten).

Alle Stellplätze sind den entsprechenden Eigentumswohnungen über Sondernutzungsrechte zugeteilt. Der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 33 sind der Außenstellplatz Nr. 27, sowie der Tiefgarageneinstellplatz Nr. 19 zugewiesen (Lage s. Planunterlagen / Anlage).

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück, betreffend die Straße „Schellerweg“, keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Für die Straße „Hüttenweg“ seien Erschließungskosten im Falle eines Ausbaus der Straße zwar irgendwann denkbar, allerdings sei solch eine Maßnahme eher unwahrscheinlich und diesbezügliche Planungen bestünden derzeit nicht.*

*Diese Angaben dienen in Bezug auf die Angaben der Stadtverwaltung hier lediglich als Information. Zusätzliche Anpassungen an den Bodenwert werden in diesem Zusammenhang nicht vorgenommen.



Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen steht nicht mehr an.*

*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.

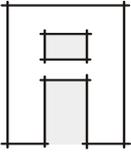
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 114, ist 3.162 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Tiefe beträgt i.M. etwa 52 m bei einer durchschnittlichen Breite von rd. 60,00 m. Das Gelände hat Gefälle zum Garten hin, also Richtung Nordost (Einfahrt Tiefgarage auf hinterem Geländeniveau). Flurstück 114 ist mit einer drei- bzw. viergeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhausgruppe (drei Gebäude in Hanglage), je mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend insgesamt 33 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen im Untergeschoss, bebaut.

Die Gebäude wurden 2001 errichtet (Rohbauabnahme), die Schlussabnahme wurde in Verbindung mit noch auszuführenden Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum und wegen fehlender Nachweise, bislang noch nicht durchgeführt.

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 33 befindet sich im rechten Gebäude, Hausnummer 84, beinhaltend insgesamt elf Wohneinheiten als Zweispänner, im DG 2 (oberste Etage, auf dieser Ebene lediglich eine Wohneinheit), mit Zugang vom allgemeinen Treppenhaus. Der Personenaufzug ist nur bis zum 2.OG befahrbar.

Die Eigentumswohnung Nr. 33 beinhaltet drei Zimmer, Kochnische (Wohnen, Kochen, Essen offen gestaltet), Diele, Bad, Gäste - WC, eine Dachterrasse Richtung Nordost und einen Kellerraum im UG 2 (Nr. 33, Ebene Tiefgarage). Die Wohnfläche beträgt rd. 77 m². Der Wohnung sind die Sondernutzungsrechte an dem Außenstellplatz Nr. 27 und an dem Tiefgarageneinstellplatz Nr. 19 zugewiesen.



Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

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

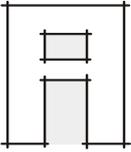
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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

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

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. 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.



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 schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitraumen unbekannt).

Objekt:

Der Ortsteil Münsterbusch war hinsichtlich seiner Entfernung und Höhenlage zur Talachse, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

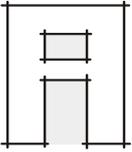
Auswirkungen:

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

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

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

Hinweis:

In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Gehalte 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).

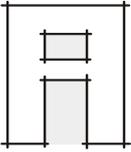
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen 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 über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den dort vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage).



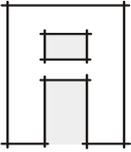
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen,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

7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren 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 205,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Münsterbusch. Der Gutachterausschuss veröffentliche Faktoren für den Geschosswohnungsbau aus Kaufpreisen von 2022 bis 2024. Für das ehemalige Kreisgebiet ermittelt sich hieraus ein Faktor von 1,10 +/- 0,2 Standardabweichung (hier objektbezogen Ansatz Faktor + 1,10 - Objekt viergeschossig, 33 ETW).

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwert-bezogene 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



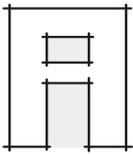
„besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“
berücksichtigt werden. Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle
keine weiteren Anpassungen statt.

Flurstück 114

Richtwert	205,- € / m ²
Grundstücksgröße	3.162 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 52 m	- 15 %
Beschaffenheit / Topographie	- 5 %
Zuschnitt	-
Geschosswohnungsbau	<u>+ 10 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 10 %
angepasster Bodenwert	185,- € / m ²

3.162 m ² x 185,- € =	584.970,00 €
Vorläufiger Bodenwert	rd. 585.000,00 €
<i>BOG (bodenbezogen)</i>	-

Miteigentumsanteil ETW Nr. 33:	2.943 / 100.000
585.000,00 x 2.943 / 100.000 =	17.217,00 €
Vorläufiger Bodenwertanteil	rd. 17.200,00 €
<i>BOG anteilig</i>	-



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

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

1. WOHNHAUS

a) Kellergeschoss

komplett unterkellert, zwei Untergeschosse

Nutzung Wohnen, Waschküche, Mieterkeller, Tiefgarage; HAR und Heizungsraum befinden sich in Hausnr. 86 (nicht besichtigt)

Kellerraum Nr. 33 liegt im 2. Untergeschoss / Tiefgaragengeschoss, Hausnr. 84 (s. Grundriss / Anlage)

- Fundamente:

Beton B 25

- Wände:

Außenwände Beton B 25, Innenwände Kalksandstein, überwiegend gestrichen, Rest Sichtmauerwerk, Gitterwände zur Abtrennung der Mieterkeller

- Boden:

Beton, Estrich

- Decke:

Stahlbeton

- Fenster

Kellerfenster mit Vergitterung

Wohnbereich Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

- Türen:

FH - Türen

- Treppe:

massive Kellertreppe, Stahlgeländer

- Tiefgarage:

KFZ - Stellplätze und Fahrradstellplatz, Zufahrt hinter dem Gebäude, Lage im 2. Untergeschoss, Stahlbetonstützen, Wände Beton und Kalksandstein, gestrichen

Decke Stahlbeton, gedämmt, Stahl - Gittertor, Öffnungen mit Vergitterung (keine Verglasung)

b) Geschosse

- Außenwände:

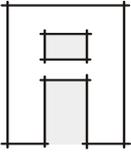
Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine

- Fassade:

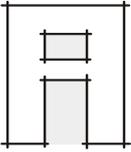
Verblendschale, Gartenfassade Wärmedämmputz 100 mm

- Innenwände:

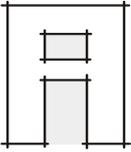
Kalksandstein, verputzt, tapeziert, teils Leichtbauwände



- Decken: massive Geschossdecken, Stahlbeton
 - Böden: Estrich, Fliesen oder Textilbelag, teils Laminat, ETW Nr. 33 überwiegend Fliesen
 - Treppen: Geschosstreppe massiv, Beton, Belag Kunststeinplatten, Stahlgeländer lackiert
Eingangstreppe 4 Stufen, massiv
Außentreppe zur Überbrückung des Niveauunterschieds, rechts neben den Gebäuden, massiv mit Stahlgeländer
 - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
keine Rolläden, Dachgeschosse - Dachflächenfenster isolierverglast
 - Türen: Haustür, Kunststoff in Aluprofil mit Seitensegment, isolierverglast, Briefkästen und Klingelanlage integriert
Innentüren, glatte abgespernte Türen in Holzrahmen, beschichtet
Balkontüren, Kunststoffrahmen isolierverglast
 - Balkone / Loggien: Zugang je von Wohn- bzw. Schlafräum, massive Bodenplatte, Auflage Holzbohlen, Wände verputzt, verzinktes Geländer, Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten, Loggien als Dachausschnitt
 - Aufzug: Fa. Otis 200H für 320 kg, Baujahr 1999, Nutzung Untergeschoss bis 2. OG
- c) Dachgeschoss
- Konstruktion: Holz - Walmdach mit Gauben an Gebäudefront, Treppenhäuser je als Zwerchdach, gartenseitig Loggien als Dachausschnitt
 - Eindeckung: Betondachsteine, Gauben / Zwerchdächer mit Zink - Stehpfalzbekleidung
 - Spitzboden / DG 2: ausgebaut, Wohnnutzung (u.a. ETW Nr. 33)
- ## 2. SANITÄR
- KG: Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine je Wohneinheit, Bodenablauf



- Wohnungen: je mit Küche bzw. Kochnische, Bad und teils Gäste-Bad oder WC (innenliegend)
 - ETW Nr. 33: Küche offen zu Wohnbereich, Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet (DFF), Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte
Bad mit WC, Einbauwanne, Duschtasse und Waschtisch, Boden Fliesen, Wände Fliesensockel, natürlich entlüftet (DFF), Warmwasser über Heizung
Gäste - WC innenliegend, Waschbecken mit Kaltwasser und WC, Boden und Wände Fliesen, zwangsentlüftet
3. HEIZUNG
- Gaszentralheizung für gesamtes Objekt, Nieder-temperaturkessel, Aufstellung in Heizungskeller Hausnr. 86
- Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventil / keine Heizkörpernischen, Warmwasserbereitung zentral, keine weiteren Angaben
4. ELEKTRO
- Elektroanlage nach Baujahr, Sicherungskasten in Flur 1. KG, Unterverteilung je in Diele der Wohneinheiten. Gegensprechanlage.
5. ETW Nr. 33
- offener Wohnbereich, Schrägen vorhanden, Abhangdecken mit Spots, Grundrissaufteilung s. Anlage, Wände tapeziert, Böden Estrich, überwiegend Fliesen (große dunkle Platten), teils Laminat / Vinyl o.ä., glatte abgesperrte Türen in Holzzargen (Dekor), Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, keine Rolläden, Loggia mit Zugang von Wohnbereich, Auflage Holzbohlen, Brüstung mit Bambusmatten bekleidet, Wohneinheit nicht mehr bewohnt, aber noch nicht geräumt.
6. AUSSENANLAGEN
- Zuwegung: Zufahrt und Stellplätze (je mit Sondernutzungsrecht) von der Straße Schellerweg aus
Lage vor den Gebäuden, asphaltiert, Verbundsteinpflaster, (Straßenniveau ca. 2,00 m höher / Stützmauer Ziegelsteine - Bruchsteine)



- Zufahrt Tiefgarage hinter den Gebäuden von der Straße Hüttenweg aus, Verbundsteinpflaster
- Garten: hinten Rasen / Gefälle, Böschung an der Außenwand zur Tiefgarage, Kinderspielplatz
neben der Außentreppe und Front, Pflanzkübel, Bepflanzung, Rasen
- Einfriedung: Front Bruchsteinmauer, seitlich Maschendrahtzaun

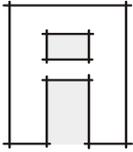
9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

Die Mehrfamilienhausgruppe wurde Anfang der 2000er Jahre errichtet und befindet sich soweit ersichtlich, überwiegend in ursprünglichem Konstruktions- und Ausstattungszustand. Die Schlussabnahme des Gebäudekomplexes ist bezüglich noch vorzulegender Nachweise, wie z.B. für Teilbereiche der Elektrik, des Wärmeschutzes, des Brandschutzes und der Rettungswege einzelner Wohnungen, sowie noch fertigzustellender Restarbeiten, noch nicht erfolgt. Die Baugenehmigung wurde 1998 erteilt und die Rohbauabnahme erfolgte 2001. Laut Bauakte ruhte der Rohbau zwei Jahre. Die Gebäude waren vermutlich 2004 bezugsfertig.

Im 1. Kellergeschoss Hausnr. 84 an der Außenwand innen, sind im Bereich unter dem Hauseingang, Ausblühungen vorhanden. Im Sockelbereich um die Eingangs- Außentreppe sind dunkle Verfärbungen erkennbar. An der Außenwand / Türbereich zur Waschküche 1. UG ist ebenfalls Feuchte ersichtlich. Die Waschküche ist vermutlich unzureichend entlüftet. Die übrigen Gebäude wurden nicht von innen besichtigt. An den Frontfassaden sind jeweils im Bereich der Treppenhäuser, am Anschlussbereich der Dachrinnen, Auswaschungen bis in die unteren Geschosse erkennbar (ggf. fehlerhafte oder defekte Dachentwässerung). Die verputzte Giebelwand weist mikrobiellen Bewuchs auf. Einige Balkone weisen Feuchteschäden auf (Witterungsschäden im Bereich der Bodenplatten und der Beläge / Bekleidungen, morsche Hölzer). Diesbezüglich wurden an verschiedenen Balkonen bereits Reparaturarbeiten durchgeführt.

Die Aufzüge innerhalb der Gebäude sind lediglich vom UG bis 2.OG befahrbar.



Inwieweit in dem Gebäude Hausnr. 86 mittlerweile ein funktionsfähiger Aufzug vorhanden ist, ist nicht bekannt (Stand Januar 2019 fehlte der Aufzug). Von Seiten der WEG - Verwaltung wurden keinerlei Angaben zum Objektzustand, zu durchgeführten oder geplanten baulichen Maßnahmen, sowie zu Hausgeldern oder zu ggf. vorhandenen Rücklagen gemacht.

b) ETW Nr. 33

Die Wohneinheit weist eine zeitgemäße Ausstattung auf, wurde aber bereits seit etwa zwei Jahren nicht mehr bewohnt und bislang nur teilweise geräumt und nicht gesäubert (leicht unterwohnt). Im Gäste - WC wurde eine Fliese im Bereich des Wasseranschlusses entnommen (Fliese lt. Eigentümer im Keller gelagert). Der Bodenbelag der Dachterrasse (Holzbohlen) und der holzverkleidete Brüstungsbereich weisen Witterungsschäden auf (Instandhaltungsstau).

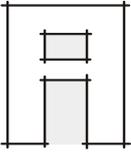
c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Schäden / Risiken in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ein Pauschalabschlag von rd. 100.000,- € angesetzt (Anteil ETW Nr. 33 = $100.000,- \text{ €} \times 2.943 / 100.000 = \text{rd. } 2.900,- \text{ €}$). Im Übrigen wird der Objektzustand durch den Ansatz der hier angenommenen Bewertungsparameter berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der o.a. Unsicherheiten betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 33, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 3.000,- €*, angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 5.900,- € entspricht rd. 3 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

Hier angesetzte Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Sanierungskosten anzusehen.

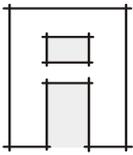


d) Einschränkende Hinweise

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

Eine Untersuchung nach schadhaften Substanzen wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt.

Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

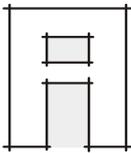
Die Errichtung der Gebäude wurde laut Bauakte nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Wärmeschutzverordnung von 1995 genehmigt. In entsprechendem Wärmeschutznachweis waren folgende Wärmedurchgangskoeffizienten verzeichnet:

Außenwand verklindert	$U = 0,384 \text{ W/m}^2\text{k}$
Außenwand Putz	$U = 0,340 \text{ W/m}^2\text{k}$
Fenster	$U = 1,400 \text{ W/m}^2\text{k}$
Dachflächenfenster	$U = 1,800 \text{ W/m}^2\text{k}$
Boden gegen Tiefgarage	$U = 0,323 \text{ W/m}^2\text{k}$
Boden gegen unbeheizt	$U = 0,449 \text{ W/m}^2\text{k}$
Dach	$U = 0,249 \text{ W/m}^2\text{k}$

Die unterste Geschossdecke ist im Bereich der Tiefgarage gedämmt, die verputzten Fassadenbereiche sind mit einem Wärmedämmputz versehen, Rest zweischaliges Mauerwerk, hinterlüftet. Das Dach ist zu Wohnzwecken ausgebaut und ebenfalls gedämmt. Im Objekt sind isolierverglaste Fenster (Baujahr 1999 und 2000 - ohne Rolladenkästen) vorhanden. Die Heizungsanlage besteht aus einem Niedertemperaturkessel (geschätztes Baujahr rd. 2000) mit Warmwasserversorgung (vermutlich durch zusätzlichen Speicher). Die Heizkörper (Konvektoren) befinden sich nicht in Heizkörpernischen.

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

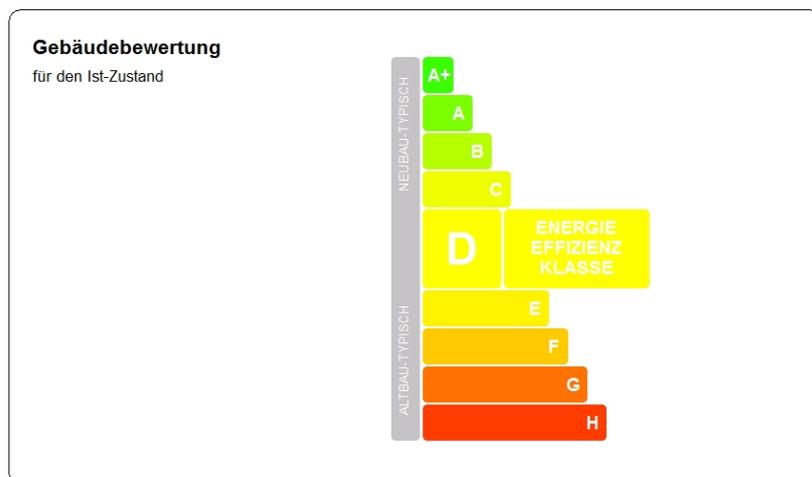
Für den Wohnkomplex "Schellerweg 84 - 88" ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem aktuellen Kennwert in der Energie-Effizienzklasse "D" entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche). Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Heizungsanlage (geschätzte Werte).

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.

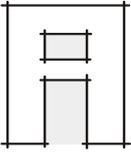
Energie - Effizienzklassen

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



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschlägig ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Wohnflächen wurden aus den hier vorliegenden Unterlagen (Baugenehmigung) übertragen, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnfläche:

ETW Nr. 33 76,97 m²

WFL gesamt rd. **77,00 m²**

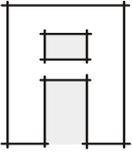
WFL Wohnkomplex insgesamt 2.615,77 m²

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.

Die Wohngebäude wurden mit Bauschein Nr. 224/1998 vom 07.07.1998, Rohbauabnahme am 23.07.2001 und Nachtragsgenehmigung Nr. 1001/2001 (Änderung der Grundrisse und Ansichten) vom 28.02.2002 errichtet. Soweit bekannt ist, ruhte der Rohbau zwei Jahre. Bei der Überprüfung zur abschließenden Fertigstellung am 08.07.2004 wurden noch Mängel festgestellt, sodass diese bislang noch nicht durchgeführt wurde.

Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 24 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 56 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt bei linearer Abschreibung 30 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

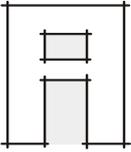
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden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

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien. Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine bereits zwei Jahre nicht mehr bewohnte, aber noch teilmöblierte und nicht geräumte Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt elf Wohneinheiten (Gesamtkomplex 33 Wohneinheiten). Zuletzt wurde die Wohneinheit eigengenutzt. In Bezug auf die Gebäudestruktur steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, eine Eigennutzung der Wohnung ist allerdings ebenfalls denkbar.

Das Ertragswertverfahren bildet die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird für die Wohneinheit zusätzlich das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwert) angewendet, zunächst je unter Betrachtung ohne Belastungen. 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:

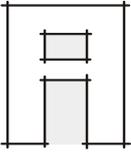
Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, 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).

Die Hausverwaltung machte, auch nach mehreren Nachfragen, keine Angaben zum Objekt, Unterlagen wurden ebenfalls nicht zur Verfügung gestellt. Anlehnend an die Angaben zu Wohnungen aus zurückliegenden Verfahren, könnte die monatliche Hausgeldzahlung, inkl. umlagefähige Kosten etwa zwischen 350,- € und 400,- € liegen (Schätzung, Angaben rein informativ).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlicher Fortschreibung durch die AGVGA.NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m ² WFL, 106,- € / a TG
Verwaltungskosten:	Eigentumswohnung 429,- € / a, 47,- € / a TG
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftszinssatz:

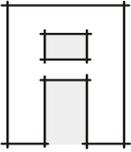
Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024. Ausgangspunkt zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist ein Basiswert, der sich auf ein ortsübliches, fiktives Normobjekt bezieht. Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjekts sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Zu- und Abschläge sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden. Der hierdurch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist immer sachverständig zu würdigen. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatzes ist die Berücksichtigung weiterer individueller Objektmerkmale erforderlich. Abweichungen von den Ergebnissen der o.a. Auswertungen sind zulässig. Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 2,39 (Spanne Stolberg - 3,1 bis 7,2).

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Gebiet	Eschweiler	Stolberg	0,02
Wohnfläche	75 m ²	77 m ²	- 0,01
RND	55 Jahre	56 Jahre	0,03
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	0,00
Vermietungssituat.	unvermietet	unbewohnt / ungeräumt	0,10
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	Wohnungslage DG-2	0,10
angepasster LZ			2,63 rd. 2,6*

*Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ohne weitere Anpassungen mit 2,6 angesetzt.

Objektnutzung ETW Nr. 33:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 77 m² Wohnfläche inkl. Loggiaanteil - Miteigentumsanteil 2.943/100.000, innerhalb des Wohnkomplexes Schellerweg 84 - 88 mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Lage in Hausnr. 84 im 2.DG, inkl. Kellerraum, zzgl. SNR an TG - Stellplatz Nr. 19 und Außenstellplatz Nr. 27. Die Wohnung war zum Stichtag nicht mehr bewohnt, aber noch nicht geräumt / gesäubert.



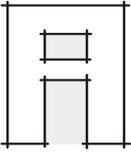
Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 2001 - 2010 zwischen 7,40 € und 8,75 € / m² und Baujahrgruppe 1991 - 2000 zwischen 6,65 € und 7,80 € / m² angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohneinheit Nr. 33 (Lage, Wohnungsgröße und -zuschnitt, Ausstattung) von einem Wert von 7,00 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für den Tiefgaragenstellplatz wird ein monatlicher Pauschalwert von 50,- € und für den Außenstellplatz 20,- € / M angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen (anteilig)	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 2.900,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 33	- <u>3.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 5.900,00 €

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. 114 - ETW Nr. 33

Monatlicher Rohertrag

77 m ² x 7,00 €		rd.	540,00 €
Stellplätze	50,- € + 20,- €		<u>70,00 €</u>
Summe			610,00 €
Jahresrohertrag	610,00 € x 12 =	rd.	7.320,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 77 m ² + 106,- €	1.184,00 €	
Verwaltungskosten	429,- € + 47,- €	476,00 €	
Mietausfallwagnis	7.320,- € x 0,02	146,00 €	
rd. 25 %			<u>- 1.810,00 €</u>
Jahresreinertrag			5.510,00 €

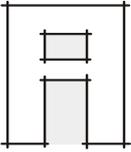
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils	17.200,- € x 2,6 %		<u>- 450,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.060,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 56 Jahre 2,6 % = 29,36

29,36 x 5.060,- €		148.600,00 €	
vorläufiger Bodenwertanteil			<u>17.200,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert			165.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>- 5.900,00 €</u>

Ertragswert rd. 160.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

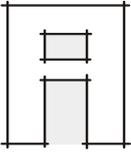
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte u.a. für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2015 bis 2024. Die Kauffälle wurden zum Stichtag 01.01.2025 indexiert.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten für 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 Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

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

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

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Stolberg / Münsterbusch, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2025 2.400,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 2005, Wohnfläche 76 - 90 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).



Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.280,- € / 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.

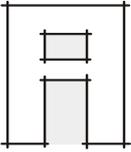
Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle		2.280,00 €
individuelle Anpassung, Lage DG 2 (Schrägen, obere 2 Etagen ohne Aufzug)		- 15 %
vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 33		
2.280,00 € x 0,85 =	rd.	1.940,00 €
1.940,00 € x 77 m ² =	rd.	149.400,00 €
SNR - Stellplatz / Tiefgarage Nr. 19*	+	9.500,00 €
SNR - Außenstellplatz Nr. 27*	+	5.500,00 €
weitere Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>5.900,00 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 33		159.000,00 €

ETW Nr. 33

objektspezifischer Vergleichswert **rd. 159.000,00 €**

*Pauschalansätze objektbezogen, je unter Berücksichtigung der Zuteilung als Sondernutzungsrecht, Daten aus Weiterverkäufen im ehemaligen Kreisgebiet, lt. Grundstücksmarktbericht 2025, Kauffälle 2023 - 2024, Weiterverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen, Spanne 6.000,- € bis 16.000,- €, Marktschwerpunkt 9.500,- €, Weiterverkäufe von offenen Stellplätzen, Spanne 3.000,- € bis 12.000,- €, Marktschwerpunkt 5.500,- €.



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.

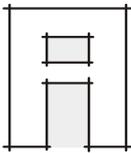
ETW Nr. 33

Ertragswert	160.000,00 €
Vergleichswert	159.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten (Hausgruppe insgesamt 33 ETW). Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert **160.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich inkl. Sondernutzungsrechte und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 2.190,- € (mit BOG und SNR 2.080,- € / m²), was dem Objekt im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Objektmerkmale entsprechen dürfte.



17) Ersatzwert

II/1: Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Stolberg Flur 10 Flurstück 113. Rang vor Abteilung III Nr. 1 und 2. Bezug: Bewilligung vom 22. 06. 2004 (Notar XXXXX in Krefeld, Urk.-Nr. 846/2004). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter [...] eingetragen am 28. April 2005.

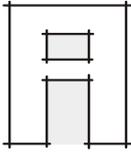
Laut Urkunde Nr. 846/2004, ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flst. 113) berechtigt, eine Entwässerungsleitung in das dienende Grundstück (Flst. 114) zu legen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat hierfür die Kosten zu tragen. Ebenso ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, den gemeinsamen Reinigungsschacht mitzubutzen. Hierfür fällt die Hälfte der Kosten auf den Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Laut Planunterlagen liegt die betroffene Leitung im Bereich der Gartenfläche, überwiegend parallel hinter der Bebauung (s. Skizzierung / Lageplan Abb. 1). Die derzeitige Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird durch die gemeinsame Nutzung der Entwässerungsleitung nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit angenommenem Schutzstreifen von rd. 60 m x 2 m = 120 m² bei geringer Beeinträchtigung (Faktor 0,20), ermittelt sich der Ersatzwert in Anlehnung an den angepassten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit:

Ersatzwert II/1:	120 m ² x 185,- € x 0,2 =	rd.	4.400,00 €
MAT - ETW Nr. 33:	2.943/100.000 =	rd.	100,00 €



Abb. 1



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 15.04.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann