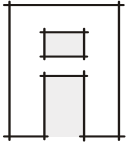


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 32 / 23 -

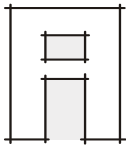
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
in Eschweiler / Siedlung Waldschule, Städtlerstraße 15

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



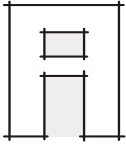
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück mit Carport, Städtlerstraße 15, 52249 Eschweiler - Siedlung Waldschule, Doppelhaushälfte, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, BJ 1992, rd. 105 m² Wohnfläche (inkl. Terrassen- und Wintergartenanteil), Grundstücksgröße 272 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag: 18.04.2024

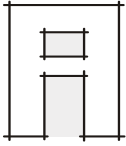
Objekt: Einfamilienhausgrundstück mit Carport

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 110
Flurstück 967
Gebäude- und Freifläche
Städtlerstraße 15
groß: 2,72 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 1918A, lfd. Nr. 6

Verkehrswert: **270.000,00 €**

In Worten: Zweihundertsiebzigtausend Euro



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

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

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2024 / 2025 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

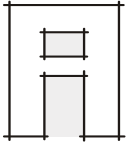
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte - Stadtverwaltung Eschweiler

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



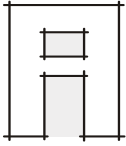
Gliederung des Gutachtens

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

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen M 1 : 100
4. Berechnungen aus Baugenehmigung
5. Auskunft Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Außenaufnahmen des Grundstücks*

*die Mieter stimmten der Anfertigung von Innenaufnahmen zum Objekt nicht zu. Daher können die Angaben zur baulichen Ausführung, zur Ausstattung und zum Objektzustand hier lediglich aus der Baubeschreibung (Bauantrag) und aus eigenen Notizen während der Objektbesichtigung widergegeben werden.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 19.02.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 32 / 23** -

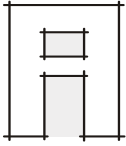
2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 110, Flurstück 967
Gebäude- und Freifläche
Städtlerstraße 15
groß: 2,72 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 1918A, lfd. Nr. 6

Eigentümer: XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
- je zu ½ Anteil -

Grundbuch II. Abt.: lfd. Nrn. 1, 5 bis 7, 9 - betrifft andere Flurstücke
lfd. Nrn. 2 bis 4 - gelöscht
lfd. Nr. 8 - betrifft Flst. 967
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 032/23). Eingetragen am 08. 12. 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.



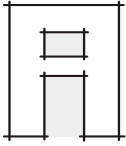
Bauaufsichtsbehörde: Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 967, je mit Wechselwirkung (zu Gunsten und zu Lasten) zu Nachbargrundstück Flst. 968, laut schriftlicher Auskunft derzeit eine Eintragung (Anbauverpflichtung) vorhanden. Baulastenblätter Nrn. 20007 und 20008 vom 22.12.2009
Bezug: AZ 0834-1995-11 und 0835-1995-11 vom 18.01.1995, gemäß Veränderungsnachweis Nr. 39 aus 1995, geändert am 27.04.1995 und übertragen 22.12.2009
Es handelt sich um die wechselwirkende Verpflichtung, an die gemeinsame Grenze zum Nachbargrundstück Flst, 968 bzw. Flst. 967 anzubauen bzw. von dort den Anbau zu dulden (s. Auszug mit Lageplan / Anlage).
Der Eintrag löst keine erhebliche Beeinträchtigung auf das zu bewertende Grundstück aus und wird daher hier rein informativ aufgeführt.

Katasteramt: StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

öffentliche Förderung: nach Angaben der Stadt Eschweiler Abt. 501 / Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung konnten keine Wohnungsbindungen für das Objekt festgestellt werden.

Bewertungsstichtag: 18.04.2024



Zubehör: Wohnnutzung / Vermietung, soweit ersichtlich
kein Zubehör

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

3) Ortsbesichtigung 18.04.2024

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Die Prozessbevollmächtigte der Miteigentümerin wurde ebenfalls schriftlich informiert. Auf Wunsch der Mieter wurde der Termin auf o.a. Datum verlegt. Vor Ort ermöglichten die Mieter den Zutritt und machten Angaben zum Objekt. Der Fertigung von Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.

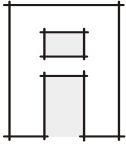
Anwesende am 18.04.2024: - XXXXX (Mieterin)
- XXXXX (Mieter)
- Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler, Ortsteil „Siedlung Waldschule“, innerhalb eines Wohnviertels an der Städtlerstraße, etwa 3,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Eschweiler, an der Stadtgrenze zu Stolberg. Eschweiler hat rd. 56.000 Einwohner und liegt in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil „Siedlung Waldschule“ grenzt im Osten an den Eschweiler Stadtwald, im Westen an das Gewerbegebiet Steinfurt und besteht überwiegend aus Wohnbebauung. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in den angrenzenden Ortsteilen Steinfurt und Pumpe vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 3 km nördlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Eschweiler und Stolberg sind im Ortsteil vorhanden (Haltestelle Siedlung Waldschule ca. 200 m östlich).



Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht ebenfalls aus Einfamilienhäusern als Doppelhaushälften oder freistehenden Gebäuden (Spielstraße). Die Wohnlage wird als mittel eingestuft. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

Die Städtlerstraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße zur Erschließung des Wohngebiets. Die Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks gepflastert und als Spielstraße angelegt (Straßenbeleuchtung vorhanden, Parken teils am Straßenrand, überwiegend auf den Privatgrundstücken).

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler sind die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt und Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nicht mehr an. Das Grundstück ist demnach erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind derzeit nicht geplant*.

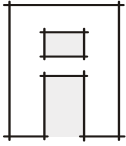
*Grundlage für die Bescheinigung ist die zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung gegebene Sach- und Rechtslage.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 967 ist 272 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 33,00 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 7,70 m bis 8,70 m. Die Geländeoberfläche hat zum Garten hin Gefälle (Gartenbereich mit Böschung). Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie mit einem seitlich angrenzenden Carport (Dachüberstand Haupthaus) und mit einem Wintergarten bebaut. Das Wohnhaus wurde ca. 1992 errichtet und beinhaltet drei Zimmer, Küche, zwei Abstellräume, Flur, Bad, Gäste - WC, Windfang sowie Nebenräume im Kellergeschoss. Die Gesamtwohnfläche inkl. Terrassen- und Wintergartenanteil liegt bei rd. 105 m².



Das Gebäude befindet sich soweit ermittelt werden konnte in ursprünglicher Konstruktion bei standardmäßiger Ausstattung.

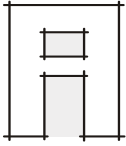
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans - E 98 „Waldstraße“ vom 18.10.1987. Ausgewiesen ist Allgemeines Wohngebiet bei maximal zweigeschossiger Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 0,8, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenzen vorne und hinten, sowie textliche Festsetzungen. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus.



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / städtische Gebäude:

Bei der Überflutung der Innenstadt von Eschweiler und weiterer Stadtteile, wie z.B. Aue und Weisweiler, wurden neben Privatgebäuden auch Bereiche der technischen Infrastruktur, wie Straßenanlagen und Brücken, sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung, aber ebenso viele städtische Gebäude, wie Kitas, Schulen und Sportstätten stark beschädigt. Die Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen sind bislang noch nicht abgeschlossen. Der Zeitrahmen bis zur Beendigung dieser Maßnahmen ist nicht bekannt. Der von der Stadt Eschweiler veröffentlichte Wiederaufbauplan, betreffend die öffentlichen Gebäude und die Infrastruktur, weist eine Gesamtsumme von rd. 166 Millionen Euro aus.

Privatgebäude:

Um den Bereich der Inde und teils um deren Zuflüsse wurden auch viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Soweit bekannt ist, war der Bereich des Wohnviertels, in dem das zu bewertende Objekt liegt, in Bezug auf seine höhere topographische Lage und wegen der Entfernung von etwa 400 m zur Inde (Talachse) nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen.

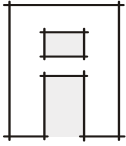
Auswirkungen:

Risiken: ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums von Eschweiler, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

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

Resümee:

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten 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 geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind 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).

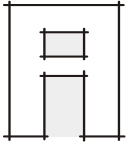
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Pobstei“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Fragen zu noch vorhandenen Risiken, zu Bergschadensersatzansprüchen, Bergschadensverzicht sowie zur Festlegung von ggf. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei Bedarf jeweils mit der Bergwerkeigentümerin zu klären (Privatrecht). Dies gilt ebenso für weitere, der Behörde ggf. unbekannte Informationen.

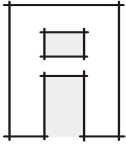


Unabhängig davon teilt die Behörde zur bergbaulichen Situation und zu Bergschadensgefährdung mit, dass das Grundstück über dem Steinkohle-
gebirge, über nach Südosten einfallenden Gebirgsschichten in denen Steinkohle-
flöze eingelagert sind, über einer das Karbon geringmächtig überdeckenden
Lockermassenschicht, sowie über der an der Karbonoberfläche konstruierten
Ausbisslinie eines Steinkohleflözes liegt. In den dort vorliegenden Unterlagen
sind im Umfeld des Auskunftsbereichs Pingen (Kohlengrabungen) eingetragen.
Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den dort vorhandenen
Unterlagen nicht dokumentiert (allgemeine und konkrete Hinweise zum Einwirken
des Bergbaus, s. Stellungnahme / Anlage*).

Nach Aussagen aus zwei der Behörde vorliegenden Gutachten zu Hinterlassen-
schaften des Steinkohlenbergbaus im Inderevier, befindet sich der Auskunfts-
bereich über Flächen ohne konkrete Hinweise auf einwirkungsrelevante
bergbauliche Hinterlassenschaften, sowie über einer Zone hoher Abbauintensität
auf zahlreichen eng beieinanderliegenden Steinkohleflözen.

Aufgrund der o.a. Lagerstättenverhältnisse kann von Seiten der Behörde nicht
mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks
nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer
Tiefe stattgefunden hat, was auch heute noch zu einem Absenken
(Tagesbruchgefahr) führen könnte. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse
wären Vor-Ort-Untersuchungen erforderlich (weitere Einschränkungen und
Erläuterungen, auch in Bezug auf die Erkennung bergbaulicher Hinweise, s.
Stellungnahme).

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



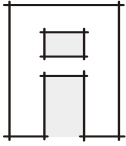
7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 235,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet „Siedlung Waldschule“.

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

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



Flurstück 967

Richtwert 235,- € / m²

Grundstücksgröße 272 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe rd. 33 m + 2 %

Beschaffenheit / Topographie - 3 %

Zuschnitt -

Summe der Zu- und Abschläge - 1 %

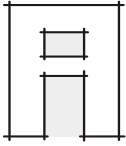
angepasster Bodenwert 233,- € / m²

272 m² x 233,- € = 63.376,00 €

vorläufiger Bodenwert rd. 63.400,00 €

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale -



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Bauakte / Baubeschreibung, sowie Besichtigung und Objektaufnahmen (Außenaufnahmen) vor Ort und ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss Nebenräume (teils beheizt), Hausanschlüsse, Waschküche, Heizung, Werkstatt, KG lt. Baugenehmigung ohne Wohnflächen (Ausbau Frontzimmer fließt bei den Bewertungsparametern mit ein)

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o. ä., teils gestrichen, verputzt oder tapeziert, teils Fliesenspiegel

- Decken: Stahlbeton, unterseitig gestrichen

- Böden: Estrich, Fliesen

- Treppe: Kellertreppe massiv mit Plattierung Terracotta, Holzhandlauf

- Fenster: hinten Kellerfenster mit Vergitterung in Schacht (unter Wintergarten), Front Zimmer mit Kunststoffrahmenfenster, Isolierverglasung und Rolläden, Böschung

- Türen: innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen (weiß)

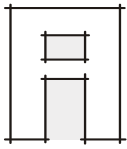
Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt, meist tapeziert, teils Bekleidungen in verschiedenen Ausführungen

- Fassaden: Verblendstein

- Decken: Stahlbeton, oberste Geschossdecke ggf. als Holzbalkendecke, unterseitig Schalung

- Böden: Estrich, Vinylboden auf Terracotta - Fliesen, OG Laminat, Vinylboden o.ä. auf Textilbelag (Bodenbeläge mieterseits)



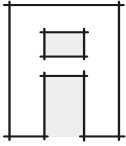
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden (EG teils elektrisch), Dachflächenfenster Holzrahmen isolierverglast
 - Türen: Hauseingangstür Holz lackiert, mit Glaseinsatz (Sprossenteilung), innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, Glasschiebetür, Terrassentüren Isolierverglast (seitliche Terrassentüren durch Leichtbauwand verdeckt)
 - Treppen: Geschosstreppe massiv mit Plattierung Terracotta, offen zu Wohnbereich
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Dachüberstand unterseitig bekleidet und lackiert, Pfanneneindeckung (Doppelhaus giebelständig, daher je DHH eine Dachhälfte), keine Gaube, Spitzboden ohne Zugang - nicht besichtigt

2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Bodenablauf, Waschbecken und Anschluss für Waschmaschine, Boden Fliesen
Hausanschlussraum mit Pumpensumpf
- EG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Glasspiegel über Arbeitsplatte, Boden Vinylboden auf Fliesen, natürlich entlüftet
Gäste - WC mit WC und Waschbecken mit Kaltwasser, Wände Fliesen, Boden Vinylboden auf Fliesen, natürlich entlüftet
- DG: Bad mit WC, Waschtisch, kleine Einbauwanne (zum Stichtag ungenutzt / umbaut) und Dusche mit Glaskabine, Wände Dibondplatten auf Fliesen o.ä., Boden Vinylboden auf Fliesen, natürlich entlüftet

3. ELEKTRO

baujahrsmäßiger Standard, Sicherungskasten in Flur KG



4. HEIZUNG

Gaszentralheizung BJ ca. 1992, Heizwerttherme Fa. Wolf CGU-2, 18 kW, Aufhängung in KG, Wärmeverteilung über Heizkörper, EG mit Raumthermostat, Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher Fa. Vaillant VGH, 130 l, separat befeuert

Anschluss für Kaminofen in Wohnbereich EG (Kaminofen Mietereigentum)

5. AUSSENANLAGEN

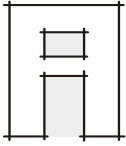
Vorgarten mit Bepflanzung, Einfriedung Holz-zaun, Böschung / Lichtschacht

KG Kiesschüttung, Stützmauer Bruchstein, Beton, Hauszuwegung und Einfahrt Verbundsteinpflaster

Garten mit Böschung / Abtreppung, verschiedene Ebenen, unten Gehwegplatten, Außentreppen Naturstein, teils Zwischenpodeste und Treppen in Holzkonstruktion (mieterseits), Wintergarten in Holzkonstruktion mit Dielenboden auf Terrasse mit Plattierung (mieterseits), Lichtwellplatten, Bepflanzung, Baumbestand, Unterstand in Holzkonstruktion, Einfriedung verschiedene Holzzäune oder Paneele als Sichtschutz, ggf. zwischen Flst. 968 und 967 nicht identisch mit Grenzverlauf, Gartenhaus mit Eingang von Flst. 968, seitliche Terrasse mit Überdachung in Holzkonstruktion, Lichtwellplatten, Abtrennung Paneele, Wasseranschluss

6. CARPORT

Überdachung durch Hauptdach - Verlängerung in Holzkonstruktion (Pulldach), unterseitig bekleidet, teils Lichtstegplatten o.ä., Boden Verbundsteinpflaster, seitlich Sichtschutzpaneele



9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus mit Carport

Das Wohnhaus wurde 1992 errichtet und verblieb bislang in ursprünglicher Konstruktion bei baujahrstypischer, durchschnittlicher Ausstattung und durchschnittlichem Instandhaltungszustand. Das Objekt war zum Bewertungsstichtag vermietet. Von Seiten der Mieter wurden im Laufe der Zeit einige Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, wie die Erneuerung der Bodenbeläge (je auf den ursprünglichen Belägen), Anbringung von Wandbekleidungen, Austausch Sanitäreinrichtungen, Errichtung Wintergarten und Überdachung der seitlichen Terrasse, Außentreppe in Holz und Podeste, durchgeführt. Zur Genehmigungsfähigkeit des Wintergartens und der seitlichen Terrassenüberdachung können keine Angaben gemacht werden (keine Dokumentation in der Bauakte). Der Spitzboden ist ohne Zugang. Der vordere Sparren des Carports weist im Traufbereich Feuchteschäden auf (morsch). Ggf. bestehen Abweichungen zur seitlichen Einfriedung in Bezug auf den tatsächlichen Grenzverlauf zwischen Flst. 967 und 968 (Gartenhaus ggf. grenzüberschreitend, vor Ort nicht klar erkennbar).

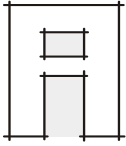
c) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände und Unwägbarkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 7.000,- €* angesetzt. Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

*entspricht rd. 2,5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.

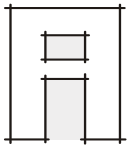
10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Die Baugenehmigung für das Gebäude wurde 1991 erteilt, sodass davon ausgegangen wird, dass die Anforderungen der zu diesem Zeitpunkt gültigen II. Wärmeschutzverordnung erfüllt wurden (Wärmeschutznachweis o.ä. lag nicht vor). Die Gebäudehülle ist vermutlich mit geringer Dämmung versehen, die Fenster sind isolierverglast. Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper beheizt (BJ 1990er Jahre). Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen separat befeuerten Warmwasserspeicher. Kaminofenanschluss in Wohnbereich vorhanden.

b) Gebäude - Energieausweis

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie



unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

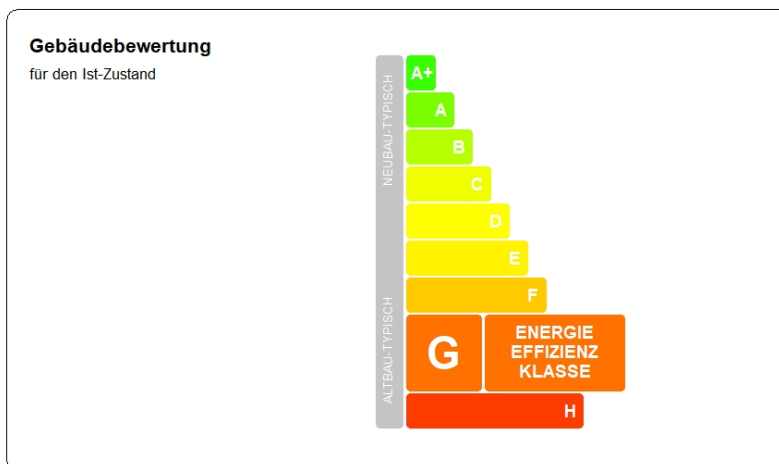
c) Energie - Effizienzklasse

Für das Wohnhaus „Stättlerstraße 15“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Fenster, sowie Anlagenverluste über die Heizung (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Isolierverglasung, Niedertemperaturkessel).

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.

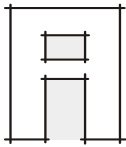
Energie - Effizienzklassen

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 der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt.



Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden den Flächenberechnungen und Planunterlagen aus der Bauakte entnommen und teilweise angepasst, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden (Berechnungen s. Anlage).

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	(14,50 x 5,035 - 0,50 x 7,885)	
	x 3 =	rd. 207,00 m ²

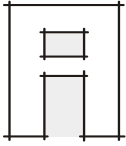
Wohnfläche:

Erdgeschoss, ca.		50,41 m ²
Dachgeschoss, ca.		44,75 m ²
Wintergartenanteil EG, ca.	6,00 x 3,00 x 0,25 =	4,50 m ²
Terrassenanteil EG, ca.	6,50 x 3,00 x 0,25 =	<u>4,88 m²</u>
Summe WFL, rd.		105,00 m ²

12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit dem Nachbargebäude als Doppelhaus mit Bauschein Nr. 910467 vom 19.11.1991 „Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten“ errichtet (Rohbauabnahme 24.04.1992, Fertigstellung 14.08.1992). Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 32 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 48 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 40 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

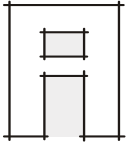
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden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

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein, zum Stichtag vermietetes Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

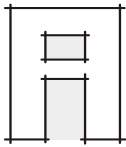
a) Modellbeschreibung

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

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

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

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



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

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 2.01	DHH, eingeschossig, DG ausgebaut, KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
	Wohnhaus:	207 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,6
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		743,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1		x 1,811
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.346,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

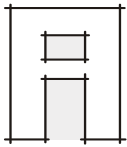
Wohnhaus - 207 m² BGF x 1.346,- €	278.600,00 €
Alterswertminderung 40 %	<u>- 111.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	167.200,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Carport	5.000,00 €
Wintergarten	5.000,00 €
Gartenhaus abgeschrieben	-

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:



$$167.200,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,811 \times 0,60 = \text{ rd. } 13.800,00 \text{ €}$$

Übersicht Flst. 967

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	167.200,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	13.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>63.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	254.400,00 €

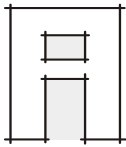
d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 255.000,- € haben, bei etwa 1,09. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,52 und 1,77.

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

Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als DHH, BRW Zone 2, vorläufige Sachwerte etwa in gleicher Höhe) ist festzustellen, dass im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022, die Anzahl der im hohen Bereich liegenden Sachwertfaktoren (bis ca. 1,40) stark gesunken ist, sodass sich die Spanne des Streubereichs in diesem Preissegment reduziert hat. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,09 angesetzt.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 7.000,00 €

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

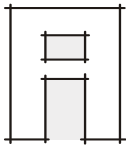
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	254.400,00 €
Marktanpassung $\times 1,09$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	277.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000,00 €
Sachwert	rd. 270.000,00 €

15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag vermietetes Einfamilienwohnhaus. Mieter sind XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, die Kaltmiete liegt lt. mündlicher Auskunft in bei rd. 695,- € monatlich (Sondervereinbarung in Bezug auf durch die Mieter zu Übernehmende Pflichten - entspricht rd. 6,60 € / m² WFL inkl. Carport). Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Das Mietverhältnis ist zum 30.06.2024 gekündigt.



nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	15,80 € / m ² WFL **
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen und Carport 2 %*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

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

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, mit 1,6% +/- 0,9% angegeben (als Mittelwert). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,1 % ausgegangen.

Mietertrag:

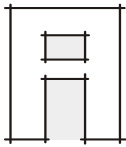
Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Eschweiler e. V. kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrguppe 1990 bis 2001, zwischen 7,60 € und 8,80 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohnfläche	8,00 € / m ²
Carport	30,00 € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	- 7.000,00 €



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

Flst. 967

Monatlicher Rohertrag

105 m ² x 8,00 €	840,00 €
Carport	<u>30,00 €</u>
Summe	870,00 €
Jahresrohertrag	870,- € x 12 = rd. 10.440,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	15,80 € x 105 m ²	1.659,00 €
Verwaltungskosten	351,- €	351,00 €
Mietausfallwagnis	10.440,- € x 0,02	209,00 €
rd. 21 %		- <u>2.220,00 €</u>
Jahresreinertrag		8.220,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

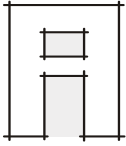
Bodenwerts 63.400,- € x 2,1 %	- <u>1.330,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.890,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 48 Jahre, 2,1 %

30,09 x 6.890,- €	207.300,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>63.400,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	270.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>7.000,00 €</u>

Ertragswert	rd. 264.000,00 €
--------------------	-------------------------



16) Verkehrswert

§ 194 BauGB - "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

F1st. 967

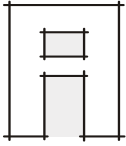
Sachwert	270.000,00 €
Ertragswert	264.000,00 €

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

Verkehrswert **270.000,00 €**

Dies entspricht rd. 2.570,- € / m² WFL inkl. Carport unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.585,- € / m² WFL ohne Carportanteil* und ohne BOG.

*Pauschalansatz von rd. 5.500,- € (marktangepasst aus Sachwertverfahren)



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

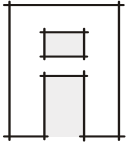
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Eschweiler - Siedlung Waldschule, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.150,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als DHH, Baujahr 1955, Grundstücksgröße 451 - 600 m², Wohnfläche 111 - 130 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sowie objektbezogener Anpassungen in Bezug auf Lage und Ausstattung, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.575,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa im Bereich dieses Durchschnittswerts. Dies wird in Bezug auf das Objekt als marktkonform angesehen (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



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

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

Alsdorf, den 07.05.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann