

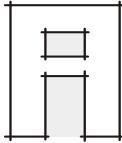
GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 36 / 24 -

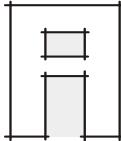
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flst. 378)
in Stolberg / Mausbach, Rothe Gasse 6

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.



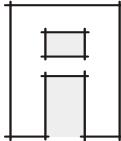
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Rothe Gasse 6, 52224 Stolberg / Mausbach, freistehendes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Anbau / Stall und Garage, BJ etwa Anfang 20. Jh., Teilmodernisierung Mitte 1980er Jahre, rd. 91 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 217 m², hoher Instandhaltungsstau / Sanierungsbedarf, Feuchteschäden, Innenbesichtigung nur in EG möglich.



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	Ifd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttonrauminhalt	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: 30.01.2025

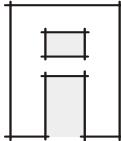
Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich
Flur 25
Flurstück 378
Gebäude- und Freifläche
Rothe Gasse 6
groß: 2,17 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Gressenich
Blatt 2977, lfd. Nr. 6

Verkehrswert (unbelastet): **77.000,00 €**

In Worten: Siebenundsiebzigtausend Euro



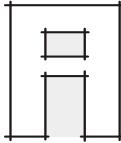
Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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)
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 Grundbuchtafel - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2025 -
Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietwerttabelle 2024 - Stadt Stolberg
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen -
Stadtverwaltung Stolberg*
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*keine Bauakte vorhanden



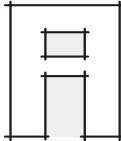
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 20
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. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 28
14) Sachwertverfahren	S. 29 - 32
15) Ertragswertverfahren	S. 33 - 35
16) Verkehrswert	S. 36 - 37
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 37 - 38

Anlagen zum Gutachten

- Aufnahmen des Grundstücks*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Liegenschaftskarte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung der überwiegenden Gebäudebereiche (besichtigt wurde lediglich das Erdgeschoss des Wohnhauses, weitere Räumlichkeiten waren nicht zugänglich), sowie bedingt durch die fehlenden Unterlagen zum Objekt (eine Bauakte ist nicht vorhanden, weitere Auskünfte konnten von Seiten der Stadtverwaltung nicht gemacht werden), musste innerhalb dieses Gutachtens meist von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 11.11.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 36 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich
Flur 25
Flurstück 378
Gebäude- und Freifläche
Rothe Gasse 6
groß: 2,17 ar

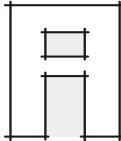
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Gressenich
Blatt 2977, lfd. Nr. 6

Herrschvermerke: keine

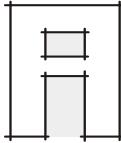
Eigentümer: XXXX
XXXX

Grundbuch II. Abt.: *lfd. Nrn. 1 bis 3 gelöscht*
lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 36/24). Eingetragen am 15. 10. 2024.

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



Bewertungsstichtag:	30.01.2025
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 378, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10 52070 Aachen
öffentliche Förderung:	Nach Angaben der Stadt Stolberg, Amt für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, besteht für das Objekt keine aktuelle Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG.
Zubehör:	Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör, nur teilweise Besichtigung möglich, Objekt nicht geräumt
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



3) Ortsbesichtigung

09.01.2025 und 30.01.2025

Der Ortstermine wurden der Eigentümerin je per Einschreiben angezeigt. Deren Betreuer und die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich informiert. Am ersten Termin war vor Ort niemand anwesend. Nachträglich wurde fernmündlich mit dem Betreuer ein weiterer Termin vereinbart. Die Beteiligten wurden wiederum schriftlich informiert.

Am 30.01.2025 ermöglichte die Eigentümerin den Zutritt zu den Wohnräumen im Erdgeschoss und machte Angaben zum Objekt. Alle übrigen Räumlichkeiten (Anbauten, KG, Obergeschosse) waren nicht zugänglich, sodass diesbezüglich von Schätzungen ausgegangen werden muss. Das Wohnhaus wurde zuletzt eigengenutzt und wird seit zwei Jahren nicht mehr bewohnt. Vor Ort waren im Bereich der Anbauten erhebliche Feuchteschäden ersichtlich. Das Wohnhaus ist stark unterwohnt und in derzeitigem Zustand nicht nutzbar (Sanierungsbedarf).

Anwesende am 09.01.2025: - Unterzeichnende

Anwesende am 30.01.2025: - XXXX (Eigentümerin)

- XXXX

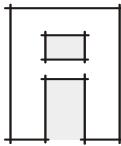
- Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

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

Der Ortsteil Mausbach liegt etwa 3 km südöstlich des Stadtzentrums umgeben von Grün- und Waldflächen, sowie Flächen für die Landwirtschaft, am Rande des



Gressenicher Walds und des Naturparks Nordeifel. Nachbarortsteile sind Gressenich im Osten und Vicht im Süden. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Grundschule und Kita, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in der Ortslage vorhanden (Bushaltestelle in etwa 100 m östlich, an der „Dechant - Brock - Straße“). Eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler West ca. 8 km, A44 - Aachen Brand ca. 9 km westlich). Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend ebenfalls aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, meist in offener Bauweise. Weiter nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, dort haben die Grundstücke Hanglage. Der Ortskern befindet sich etwa in 500 m Entfernung. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

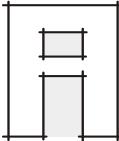
Erschließung:

Die Straße „Rothe Gasse“ ist eine innerörtliche Gemeindestraße (Zone 30) mit Anliegerverkehr. Die Straße ist asphaltiert, mit zweiseitigen Gehwegen und einseitigen Parkbuchten, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt.

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. 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.

Flurstück 378 ist, soweit bekannt ist, an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnetz und an die städtische Kanalisation angeschlossen (Zähler im Objekt wurden ausgebaut).



Grundstückseigenschaften und Bebauung:

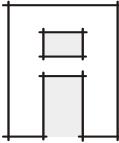
Flurstück 378 ist 217 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (leicht schräger Grenzverlauf). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 17,50 m, bei einer mittleren Grundstücksbreite von etwa 12,50 m. Die Geländeoberfläche ist nahezu eben. Die Bebauung ist von Süd nach Nord ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus (Altbau), lt. Eigentümerin mit teilausgebautem Dachgeschoss (ein Zimmer / Kammer), mit einem hinten anschließenden, ein- bis zweigeschossigen Anbau mit Pult- bzw. Satteldach (ehem. Stall), sowie mit einer an der hinteren Grundstücksgrenze verlaufenden Garage (Stallerweiterung) bebaut.

Das Wohnhaus mit Stallanbau wurde vermutlich Anfang des 20. Jh. errichtet und befindet sich soweit erkennbar, überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand bei hohem Instandhaltungsrückstand (massive Bauweise, Ziegelsteine / Bruchsteine, Holzbalkendecken, Holzdachstuhl, Feuchteschäden, Objekt unterwohnt). Soweit bekannt ist, wurden etwa Mitte der 1980er Jahre die Fenster ausgetauscht und ggf. die Elektro- und Heizungsanlage teilmodernisiert. Die Erweiterung des Stalls zur Garage fand 1987 statt, die Gastherme ist von 2016.

Im Gebäude befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit, die sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt (EG mit Flur, Küche, Wohnzimmer, sowie Bad und Waschküche im Anbau, OG mit Flur, Schlafzimmer und Kinderzimmer, ggf. Verbindung zu OG Anbau, Kammer im DG). Im Keller befinden sich Nebenräume (H ca. 1,60 m). Die Wohnfläche liegt grob bei rd. 91 m².

Bis auf das Treppenhaus, die Küche und das Wohnzimmer im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sowie Bad und Waschküche im Anbau, konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die besichtigten Räume waren überwiegend vollgestellt. Ebenso sind keinerlei Unterlagen zum Objekt vorhanden. Detaillierte Angaben zum Baujahr, zu durchgeführten baulichen Maßnahmen, zum Ausbau-, Konstruktions-, und Unterhaltungszustand der übrigen Räume können daher nicht gemacht werden (hier Schätzungen, auch in Bezug auf Bauzahlen und Flächen).



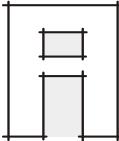
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich aus dem § 34 BauGB, "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Mischbaufläche (M) aus.

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.



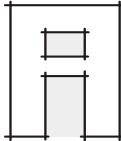
Besonderheit Überbau:

Auf hier vorliegendem Auszug aus der Liegenschaftskarte ist ersichtlich, dass ein geringer Teilbereich der südöstlichen Außenwand des Hauptgebäudes in spitz zulaufender Dreiecksform (rd. 0,30 m bis 0,00 m x 6,00 m = 0,90 m², s. Abb. 1) auf das benachbarte Grundstück, Flurstück 31 überbaut ist. Ob es sich hierbei um einen aktiven Überbau oder um eine verschobene Grenzsituation bei nachträglicher Grundstücksteilung handelt, konnte nicht ermittelt werden (keine Eintragungen bzgl. Überbaurente o.ä. im Grundbuch). Ebenso ist der Zeitpunkt des Überbaus nicht bekannt. Inwieweit diesbezüglich ggf. private Vereinbarungen getroffen wurden, konnte ebenfalls nicht ermittelt werden. Da es sich bei dem Überbau um eine minimale Fläche von < 1 m² handelt, die vermutlich bereits Jahrzehnte besteht und geduldet wird, wird innerhalb dieses Gutachten lediglich nachrichtlich auf die Situation hingewiesen. (Kosten-, Nutzenfaktor bei Berechnung mit Pauschalansätzen unerheblich, daher keine gesonderten Anpassungen).

Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass dieser vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist nach § 912 BGB die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Der Betrag liegt im Ermessen der Vertragsparteien und kann durch Vereinbarung festgesetzt werden. Die Zahlung der Überbaurente wird dinglich im Grundbuch gesichert. Deren Verzicht ist ebenfalls im Grundbuch einzutragen (derzeit keine Eintragungen).



Abb. 1 - Lageplan Flist. 378 mit Überbau / Ecke auf Flist. 31



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 (Zeitrahmen unbekannt).

Objekt:

Der Ortsteil Mausbach war hinsichtlich seiner Entfernung zur Talachse von Stolberg nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

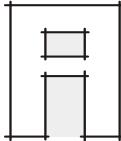
Auswirkungen:

Risiken: Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Stadtcores 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

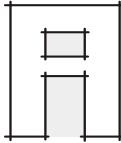
- Altlasten

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).



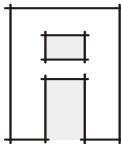
- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Galmei, Eisenstein, Schwefelkies, Blende, Bleierz, Eisenerz und Zinkerz verliehenen Bergbauberechtigung „Diepenlinchen“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stolberger Telecom AG i.L. Diese ist nach eigenen Angaben nicht in der Lage, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist (s. Stellungnahme / Anlage)*.

*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.



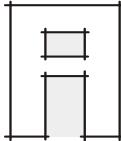
7) Bodenwert

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 250,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Mausbach.

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 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.

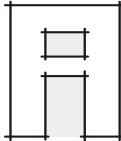
Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt. Es wird allerdings nachrichtlich nochmals auf die überbaute Fläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze hingewiesen (Außenmauer Haupthaus < 1 m²).



Flurstück 378

Richtwert	250,- € / m ²
Grundstücksgröße	217 m ²
Zu-/ Abschlag	
Lage	-
Tiefe rd. 18 m	+ 17 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	<hr/>
Summe der Zu- und Abschläge	+ 17 %
angepasster Bodenwert	293,- € / m ²
 217 m ² x 293,- € =	63.581,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 63.600,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale:* -



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Teilbesichtigung, Angaben der Beteiligten und nach baujahrstypischen Abschätzungen

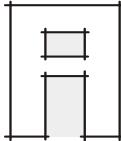
1. WOHNHAUS mit Anbauten

Kellergeschoss

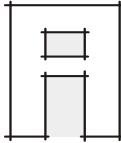
Hauptgebäude unterkellert, Konstruktion vermutlich Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Kellerdecke massiv, H ca. 1,60 m, keine weiteren Angaben, KG lt. Angaben feucht, ggf. Teilbereich Anbau / Stall mit Unterkellerung (kein Zugang)

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Haupthaus innen verputzt, tapeziert, gestrichen (Renovierungsbedarf), Anbauten vermutlich Rohmauerwerk
- Fassaden: östliche Giebelfassade Bruchstein Sichtmauerwerk, Stall Ziegelstein Sichtmauerwerk, im Anbaubereich Durchfeuchtung ersichtlich, Front Pappbekleidung mit Verblendsteinoptik (schadhaft / Efeubewuchs), westlicher Giebel Vorhangsfassade ggf. mit geringer Dämmung (schadhaft / Randbereich offen), je auf Holz - Unterkonstruktion, Rückseite Putz, dort keine Fenster, Anbauten verputzt (Abplatzungen / Feuchte)
- Decken: Holzbalkendecken
- Böden: Holzdielen ursprünglich, Anbau und Treppenhaus EG Fliesen (teils ausgebrochen, schadhaft)
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden, Baujahr Mitte 1980er Jahre
- Türen: Hauseingangstür Holz mit Glassegment, innen Holztüren in Holzzargen (teils fehlend oder schadhaft)
- Treppen: Holzgeschosstreppen und Holzgeländer lackiert, ursprünglich



Dach	Haupthaus mit Holzsatteldach, Eindeckung Pfannen, ggf. ohne oder mit geringer Dämmung, Front Dachflächenfenster, Giebelseite Efeubewuchs Anbauten Pult- und Satteldach je in Holzkonstruktion, Eindeckung vermutlich undicht
2. SANITÄR	Bad mit Wanne, zwei Waschbecken und WC in Anbau EG hinten, innenliegend, komplett Fliesen, erhebliche Feuchteschäden, Sanitäranlagen verdreckt
	Küche in EG Haupthaus, natürlich entlüftet, Boden Holzdielen, Wände Tapete (defekt), Anschlüsse vorhanden
3. ELEKTRO	hier Annahme Teilmodernisierung Mitte der 1980er Jahre, Rest ggf. älter
4. HEIZUNG	Gaszentralheizung, Gastherme von 2016, Zähler ausgebaut, Wärmeverteilung über Heizkörper, Warmwasserbereitung teils dezentral / elektrisch
5. AUSSENANLAGEN	Einfahrt neben dem Gebäude, Hof mit Garage, mit Fahrzeugen und Gegenständen zugestellt, überall Wildwuchs, ggf. darunter Pflasterung, schmaler Streifen vor dem Gebäude mit Bepflanzung / Wildwuchs, Einfriedung hinten Holz - Sichtschutzpaneel
6. GARAGE	Garage als Erweiterung des ursprünglichen Stallgebäudes, Lage im Hof, Zufahrt mit 90 Grad - Winkel zur Einfahrt, vermutlich Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, verputzt, Feuchteschäden im Sockelbereich, Flachdach, Stahlschwinger, keine Innenbesichtigung möglich, keine weiteren Angaben



9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

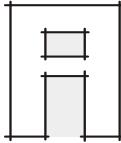
Das Wohnhaus wurde etwa Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und befindet sich konstruktiv vermutlich in ursprünglichem Zustand. Zum genauen Zeitpunkt und zum Genehmigungsstand der Gebäude können keine Angaben gemacht werden (keine Bauakte vorhanden). Bis auf die Teilmordenisierung Mitte der 1980er Jahre (hier angenommen Fenstertausch, Elektro- und Heizungsanlage, ggf. Ausbau eines Zimmers im DG) und die Errichtung der Garage durch Erweiterung des Stallanbaus 1987, wurden soweit ersichtlich, keine eingreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Objektausstattung ist demnach im Übrigen noch ursprünglich bzw. veraltet. Dies betrifft vermutlich auch die Gebäudetechnik und Leitungen. Detaillierte Angaben zu durchgeföhrten Maßnahmen, zur Ausstattung der nicht besichtigten Bereiche und zu deren Zustand können hier nicht gemacht werden.

Das Wohnhaus mit Anbauten wird nach Angaben der Eigentümerin bereits zwei Jahre nicht mehr bewohnt und befindet sich in einem stark vernachlässigten, schadhaften Zustand. An den Fassadenbekleidungen und Randanschlüssen des Hauptgebäudes sind erhebliche Schäden vorhanden, die Front- und Seitenfassade ist mit Efeu bewachsen (Bewuchs bis zum Dachstuhl).

Die Innenräume sind komplett vermüllt und verdreckt. Türen sind defekt oder fehlen. Im Wohn- und Küchenbereich sind keine Bodenbeläge vorhanden, Bodenfliesen im Anbau sind stellenweise defekt, Rolläden klemmen, Wandbekleidungen / Tapeten sind verdreckt oder defekt, die Sanitäranlagen sind in derzeitigem Zustand vermutlich nicht mehr nutzbar. Die Treppen zum Keller und zu den Obergeschossen sind durch herumliegende Gegenstände versperrt, aus dem Treppenhaus des Kellers ist modriger Geruch wahrnehmbar. Nach Angaben des Betreuers der Eigentümerin, sei der Keller feucht.

Der Anbau grenzt im Obergeschoss an das Haupthaus, dort sind keine Fenster vorhanden. Inwieweit zwischen den Gebäudebereichen eine Verbindung besteht, ist nicht bekannt (ggf. innenliegender Raum, keine Wohnfläche).

Die Fassaden der Anbauten weisen erhebliche Feuchteschäden auf (Verfärbungen im Mauerwerk, Kränze, Abplatzungen, teils Algenbewuchs ersichtlich).



Die Anbauten sind ggf. komplett durchfeuchtet (Ursache unbekannt, ggf. schadhafte Dacheindeckung oder Mauerwerk ohne Verfugung, andauernder Feuchteeintritt, Zustand Dachkonstruktion unbekannt, Innenbesichtigung nicht möglich). Die Anbauwände im Vorraum des Bads sind im Sockelbereich bis ca. 80 cm durchfeuchtet (auch Innenwände), dort sind Schimmelbildung, Kränze und Ausblühungen vorhanden. Die Wände in der Waschküche sind komplett durchfeuchtet. Im innenliegenden Bad ist Schimmelbefall an den Türen zu erkennen. Im Übrigen sind auch diese Räumlichkeiten inkl. Sanitärausstattung vermüllt und stark verdreckt. Zur Standsicherheit der Anbauten können hier ebenfalls keine Angaben gemacht werden, ebenso ist nicht bekannt inwieweit die Feuchteschäden zu beheben sind (ggf. Rückbau notwendig).

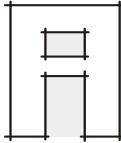
Zur Herstellung der Bewohnbarkeit, zur Schadensbeseitigung (ggf. Rückbau Anbaubereiche), sowie zur Sanierung des Gesamtobjekts sind erhebliche bauliche Maßnahmen und Aufwendungen notwendig, deren Kosten innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert beziffert werden können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich letztendlich ein Rückbau des Objekts mit späterem Neubau, als effizienter erweist als eine Komplett - Sanierung.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, auch in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung der übrigen Räumlichkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 25.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 23% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

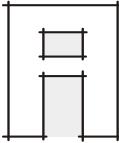


c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigt, 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

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist, bis auf ggf. eine geringe Dämmung an der Westfassade des Hauptgebäudes und des Dachstuhls, nicht mit Dämmung versehen. Die Fenster wurden vor Jahrzehnten ausgetauscht, die Beheizung erfolgt über eine zentrale, gasbefeuerte Heizungsanlage (Form der Beheizung der Obergeschosse nicht bekannt). Warmwasserbereitung Küche elektrisch über Boiler.

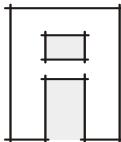
b) Gebäude - Energieausweis

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 „Rothe Erde 6“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Isolierverglasung).

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)

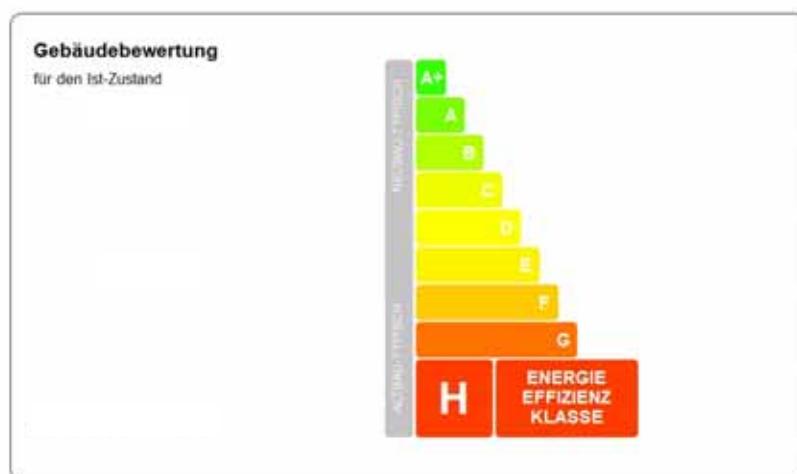
D = < 130 kWh/(m²a)

E = < 160 kWh/(m²a)

F = < 200 kWh/(m²a)

G = < 250 kWh/(m²a)

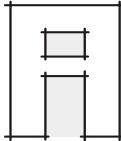
H = > 250 kWh/(m²a)



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 überschlägliche 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 aus grobem Teilaufmaß vor Ort ermittelt (Haupthaus EG), sowie aus den hier vorliegenden Lageplänen überschlägliche abgetragen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden (hier teils Schätzungen).

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$8,70 \times 6,20 \times 4 + 1,90 \times 2,30 =$	rd.	220,00 m ²
Anbau, ca.	$4,00 \times 5,30 \times 2 =$	rd.	<u>42,00 m²</u>
BGF insgesamt, rd.			262,00 m ²
Garage, ca.	$3,80 \times 6,60 =$	rd.	25,00 m ²

Wohnfläche:

Erdgeschoss HH

Wohnen, ca.	$3,30 \times 5,20 =$	17,20 m ²
Küche, ca.	$4,20 \times 3,00 =$	12,60 m ²
Flur, ca.	$2,00 \times 1,00 =$	<u>2,00 m²</u>
Summe Haupthaus EG, rd.		32,00 m ²

Erdgeschoss Anbau

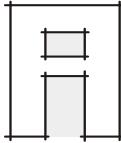
Bad, ca.	$3,00 \times 3,00 =$	9,00 m ²
Vorraum, ca.	$1,50 \times 2,00 =$	<u>3,00 m²</u>
Summe Anbau EG, rd.		12,00 m ²

Obergeschoss HH	wie EG HH	rd.	32,00 m ²
Anbau OG	vermutlich keine Wohnfläche		

Dachgeschoss HH

Zimmer / Kammer, ca.	$6,00 \times 2,50 =$	<u>15,00 m²</u>
Summe Haupthaus DG, rd.		15,00 m ²

WFL insgesamt, rd.	91,00 m ²
--------------------	----------------------

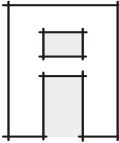


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde vermutlich etwa Anfang des 20. Jh errichtet und zuletzt Mitte der 1980er Jahre teilmodernisiert (s. Beschreibung). Die Erweiterung des Stalls zur Garage fand 1987 statt. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Maßnahmen können nicht gemacht werden.

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 1 Punkt, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 85 % des Herstellungswertes. Für die Garage als Erweiterung des ursprünglichen Stalls (ein Gebäudekomplex), wird ebenfalls von der entsprechenden Alterswertminderung ausgegangen (Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes).



13) Wertermittlungsverfahren

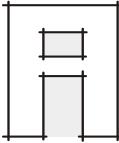
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 Einfamilienhaus, das zum Stichtag bereist etwa zwei Jahre nicht mehr bewohnt war und zuvor eigengenutzt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrunde. Demnach ist das Sachwertverfahren hier 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

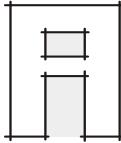
a) Modellbeschreibung

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 Wertermittlungsstichtags 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.

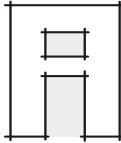


Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

Gebäudetyp 1.11	EFH freistehend, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	655 - 1.260,- €
	Wohnhaus:	220 m ² BGF
Gebäudetyp 1.22	EFH, zweigeschossig, ohne KG, DG nicht ausgebaut	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	585 - 1.125,- €
	Anbau:	42 m ² BGF
	ermittelter Gebäudestandardkennwert	1,6
	gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	686,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2024 = 184,8	x 1,848
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	1.268,- € / m ²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	25 m ² BGF
	angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,5
	gewichteter Kostenkennwert	365,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2024 = 184,8	x 1,848
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	675,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 262 m ² BGF x 1.268,- €	332.200,00 €
Alterswertminderung 85 %	<u>- 282.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	49.800,00 €
Garage - 25 m ² BGF x 675,- €	16.900,00 €
Alterswertminderung 85 %	<u>- 14.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	2.500,00 €
Summe bauliche Anlagen	52.300,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:	-

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:

$$52.300,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,848 \times 0,15 = \quad \text{rd.} \quad 4.000,00 \text{ €}$$

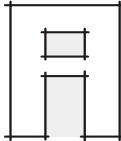
Übersicht Flst. 378

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	52.300,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4.000,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>63.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	119.900,00 €

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 freistehende EFH in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 120.000,- € haben, bei etwa 1,19. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,58 und 1,56.



*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, so sind diese in der restlichen Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger. 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 (freistehende EFH, BRW Zone 2, Preissegment vorläufige Sachwerte ca. 100.000,- € - 150.000,- €) ist festzustellen, dass es in dieser Preisklasse nur einzelne Verkäufe, bzw. keine ausgewerteten Verkaufsfälle im 1. HJ 2022 gab. Die Verkaufspreise ab dem 2. Hj. 2022 entsprachen etwa dem linearen Sachwertfaktor bzw. dem Sachwertfaktor 1,0 (lediglich zwei ausgewertete Verkaufsfälle).

Unter Berücksichtigung des derzeit noch zurückhaltenden Kaufverhaltens für Immobilien im Altbaubereich (Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Sanierungsverpflichtungen, auf weiterhin zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen, sowie durch Auflagen in Verbindung mit der Energiewende) wird die Marktanpassung hier objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 0,85 angesetzt (Lage unteres Drittel, innerhalb des Streubereichs).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen | - |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 25.000,00 € |

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	119.900,00 €
--------------------------------------	--------------

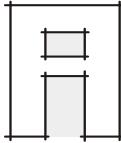
Marktanpassung × 0,85

marktangepasster vorläufiger Sachwert	101.900,00 €
---------------------------------------	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 25.000,00 €

Sachwert rd. 77.000,00 €



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 seit etwa zwei Jahren nicht mehr bewohntes, nicht geräumtes Einfamilienwohnhaus. Mieten werden nach Angaben der Beteiligten nicht erzielt. Das Wohnhaus ist in derzeitigem Zustand nicht nutzbar (s. Erläuterungen unter Punkt 8 und 9).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 13,80 € / m² WFL, GA 104,- € / a

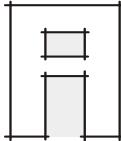
Verwaltungskosten: je Wohneinheit 351,- € / a, GA 46,- € / a

Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für freistehende Einfamilienhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 0,3% +/- 1,1% als Mittelwert angegeben (mit Spanne -1,8% bis 2,4%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,0 % ausgegangen.



Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe bis 1960 zwischen 4,00 € und 5,10 € / m² angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage u.ä. werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen.

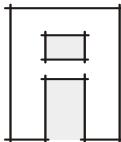
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) und zur Ermöglichung der Berechnung von 5,20 € / m²* WFL inkl. Garage als marktüblich erzielbar ausgegangen (Objekt zum Stichtag nicht vermietbar). Zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt.

*rd. 4,50 € / m² x 1,15

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| - bodenbezogen | - | |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - | 25.000,00 € |

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.



Fist. 378

Monatlicher Rohertrag

91 m² x 5,20 € 473,00 €

Jahresrohertrag 473,- € x 12 = rd. 5.680,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 91 m² + 104,- € 1.360,00 €

Verwaltungskosten 351,- € + 46,- € 397,00 €

Mietausfallwagnis 5.680,- € x 0,02 114,00 €

rd. 33 % - 1.870,00 €

Jahresreinertrag 3.810,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 63.600,- € x 1,0 % - 640,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 3.170,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 12 Jahre, 1,0 %

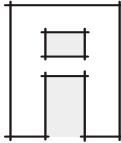
11,26 x 3.170,- € 35.700,00 €

vorläufiger Bodenwert 63.600,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 99.300,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 25.000,00 €

Ertragswert rd. 74.000,00 €



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."

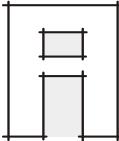
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale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

Fist. 378

Sachwert	77.000,00 €
Ertragswert	74.000,00 €

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt im Allgemeinen stark sanierungsbedürftig ist und dass für eine weitere Nutzung zunächst die Räumung und erhebliche bauliche Maßnahmen, ggf. mit Teilrückbau notwendig werden, deren Umfang und Kostenfaktor hier nicht ermittelt werden können. Ebenso konnte lediglich eine Teilbesichtigung durchgeführt werden, sodass an dieser Stelle meist von Schätzungen ausgegangen werden musste.

Der ungünstige Objektzustand spiegelt sich auch in den ermittelten Werten wider, die nur knapp über dem vorläufigen Bodenwert liegen. Letztendlich bleibt abzuwägen bzw. zu prüfen, ob eine Sanierung oder ein Rückbau des Gesamtobjekts bzw. der Rückbau von Teilbereichen, je mit folgender Neubebauung, vorteilhafter ist.



Hinsichtlich der Gebäudestruktur (Einfamilienhaus) 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 (unbelastet) **77.000,00 €**

Dies entspricht rd. 850,- € / m² hier angenommene WFL unter Berücksichtigung der BOG und ca. 1.120,- € / m² WFL ohne BOG.

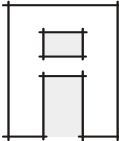
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

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 sachverständlich 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 sachverständlich 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 Mausbach, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.250,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH freistehend, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 601 - 800 m², Wohnfläche 131 - 150 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.800,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa 50 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Besonderheiten des Objekts, der erläuterten Risiken, sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage als marktkonform angesehen wird (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 18.03.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann