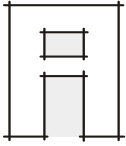


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 14 / 25 -

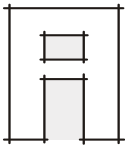
über den Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks
mit Garage (Flst. 100)
in Stolberg / Donnerberg, Hastenrather Straße 100

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.



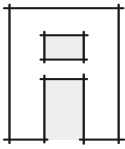
KURZBESCHREIBUNG

Zweifamilienhausgrundstück, Hastenrather Straße 100, 52224 Stolberg /
Donnerberg, einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus
mit Garage, Dachgeschoss ausgebaut, Baujahr ca. Ende der 1920er Jahre, rd.
227 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 914 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



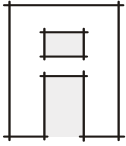
Bewertungsstichtag: 02.10.2025

Objekt: Zweifamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 20
Flurstück 100
Hof- und Gebäudefläche
Hastenrather Straße 100
groß: 9,14 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 1712, lfd. Nr. 1

Verkehrswert: **228.000,00 €**
In Worten: Zweihundertachtundzwanzigtausend Euro



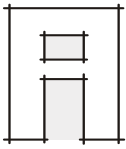
Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)
Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020
GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell
Fachliteratur aus Wertermittlerportal
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel Stadt Stolberg ab 2024
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Stolberg*
eigenes Gutachten zum Objekt vom 13.01.2005
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*Bauakte durch Flutereignis von 2021 zerstört, keine weiteren Angaben von Seiten der Behörde



Gliederung des Gutachtens

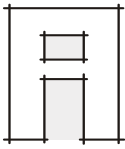
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 21
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 22 - 23
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
12) Massen und Flächen	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Sachwertverfahren	S. 26 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34 - 35

Anlagen zum Gutachten

- Außenaufnahmen des Grundstücks*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*keine Innenbesichtigung möglich, Zugang außen nur Front und seitlich des Gebäudes

In Bezug auf fehlende Unterlagen und Informationen zum Objekt (eine Bauakte ist nicht mehr vorhanden, weitere Auskünfte konnten von Seiten der Stadtverwaltung nicht gemacht werden), wurden zur groben Orientierung teilweise Daten aus dem von mir gefertigten Gutachten innerhalb eines gerichtlichen Verfahrens, mit Stichtag vom 08.12.2004, ebenfalls ohne Innenbesichtigung, übertragen. Innerhalb dieses Gutachtens muss überwiegend von groben Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 14.08.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 14 / 22** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 20, Flurstück 100
Hof- und Gebäudefläche
Hastenrather Straße 100
groß: 9,14 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg
Blatt 1712, lfd. Nr. 1

Herrschvermerke:

keine Eintragung

Eigentümerin:

XXXXX
XXXXX

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 14/25). Eingetragen am 09. 07. 2025.

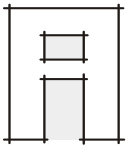
Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wurde dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Bewertungstichtag:

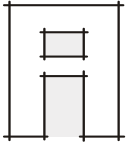
02.10.2025

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt



-
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 100, 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. 50.2 Wohnen und Teilhabe, liegen für das Objekt keine Wohnungsbindungen in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG NRW vor.
- Zubehör:** Soweit ersichtlich Wohnnutzung, keine weiteren Auskünfte möglich, Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden
- Denkmal:** kein Baudenkmal nach Denkmalliste, lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde Stolberg, keine Lage innerhalb eines eingetragenen Denkmalbereichs



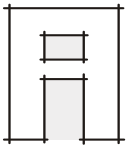
3) Ortsbesichtigung 02.10.2025

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben angezeigt*, die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin war niemand anwesend, das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, der Gartenbereich war nicht zugänglich. Vor Ort konnten lediglich Teilbereiche der Außenflächen und Gebäudefassaden in Augenschein genommen werden.

Innerhalb des Gutachtens muss daher überwiegend von groben Schätzungen ausgegangen werden, die sich u.a. auf die Erhebungen vor Ort und auf die hier vorliegenden Unterlagen stützen. Die dadurch entstehenden Risiken werden durch einen pauschalen Risikoabschlag unter BOG berücksichtigt.

Anwesende am 02.10.2025: - Unterzeichnende

*Auftragsgemäß habe ich die Eigentümerin darauf hingewiesen, dass der Wert der Inneneinrichtung im Falle der Zutrittsverweigerung notfalls nach äußerem Eindruck geschätzt werden wird, dass die auf dem nicht festgestellten Zustand des Versteigerungsobjekts beruhende Unrichtigkeit in der Wertfestsetzung geduldet werden muss, dass dies auch für andere Faktoren gilt, die nur im Rahmen einer Innenbesichtigung festgestellt werden können und dass ein erneuter Ortsbesichtigungstermin nur bestimmt werden wird, wenn es für die Zutrittsverweigerung beim ersten Termin gewichtige und nachvollziehbare Gründe gab.



4) Grundstücksbeschreibung

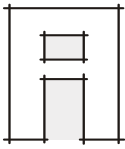
Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, am östlichen Ortsrand des nördlich des Zentrums gelegenen Ortsteils Donnerberg, an der „Hastenrather Straße“, etwa 1 km östlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neuer erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt. Innerhalb des Ortsteils sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Bushaltestelle „Donnerberg / Hastenrather Str.“ unmittelbar neben dem Objekt). Weitere Geschäfte befinden sich im nahe gelegenen Stadtzentrum. In der Ortslage befinden sich zudem ein Kindergarten, eine Schule und eine Kirche mit Friedhof. Im Nordosten des Ortsteils grenzt der Eschweiler Stadtwald an, im Osten liegen weitere Waldflächen. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 6 km nördlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohngebäuden (meist als Altbauten) in Hausgruppen. Unmittelbar gegenüber grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an (Grünlandfläche mit Hanglage / Hammerberg). Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

Die Hastenrather Straße ist eine verkehrsberuhigte (Zone 30), innerörtliche Gemeindestraße als Anliegerstraße. Die Straße hat Gefälle Richtung Südwesten / Stadtzentrum und ist im unteren Bereich für den Durchgangsverkehr gesperrt. Im Bereich des zu bewertenden Objekts ist die Hastenrather Straße asphaltiert und mit einseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken).



Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück momentan keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Die Hastenrather Straße gilt im oberen Bereich als teilfertige Straße, sodass im Falle einer späteren Ausbaumaßnahme noch Kosten nach BauGB anfallen könnten. Derzeit sei allerdings nichts in Planung.*

*zur Berücksichtigung des Restrisikos in Zusammenhang mit ggf. in Zukunft noch anfallenden Kosten, wird bei der Ermittlung des Bodenwerts unter „besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag angesetzt

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 bei der Behörde nicht mehr an.*

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

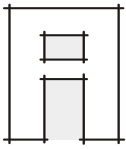
Das zu bewertende Grundstück ist laut Planauskunft an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas und an das Fernsprechnet, sowie an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 100 ist 914 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt etwa 12,60 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 72,50 m. Zum Gebäude hin ist das Gelände leicht ansteigend (Straßenniveau ca. 1,50 m unter EG Boden). Der Vorgarten wird durch eine massive Mauer abgestützt. Der Gartenbereich hinter dem Gebäude verläuft, soweit ermittelt werden konnte, nahezu eben. Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem hinten anschließenden eingeschossigen Anbau, sowie mit einer seitlich, an der Grundstücksgrenze liegenden Garage bebaut (Wohnhaus giebelständig als Endhaus einer Hausgruppe mit drei Gebäuden).

Das Gebäude wird, soweit bekannt ist, zumindest teilweise durch die Eigentümerin selbst bewohnt. Inwieweit Mieten erzielt werden, ist unklar.



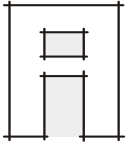
Das Wohnhaus wurde ca. Ende der 1920er Jahre errichtet und befindet sich konstruktiv vermutlich noch in ursprünglichem Zustand. Mitte der 1960er Jahre wurde die Garage angebaut und eine Ölheizung eingebaut, ggf. wurde zu diesem Zeitpunkt auch der Anbau errichtet. Ob und inwieweit in späteren Jahren Modernisierungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

Im Wohnhaus sind vermutlich zwei Wohneinheiten vorhanden (ggf. Hauptwohnung im EG und OG und kleinere Wohnung im DG). Es ist ebenso möglich, dass je Geschoss eine Wohneinheit vorhanden ist, ggf. mit Einliegerwohnung im DG. Zur Raumaufteilung, zum Ausbauzustand des Dachgeschosses, zum Genehmigungsstand der baulichen Anlagen, sowie zu den genauen Flächen können keine Angaben gemacht werden (keine Planunterlagen vorhanden, keine Innenbesichtigung). Die Wohnfläche liegt nach hier vorliegenden Unterlagen und grober Abschätzung bei rd. 227 m² (EG = 89 m², OG = 78 m², DG = 60 m²). Am Hauseingang befindet sich eine Klingelanlage mit drei Klingeln, wovon zum Bewertungsstichtag zwei Klingeln mit Namen belegt waren.

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 Grundstücks-merkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.



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

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstückes beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus, s. Abb. 1.

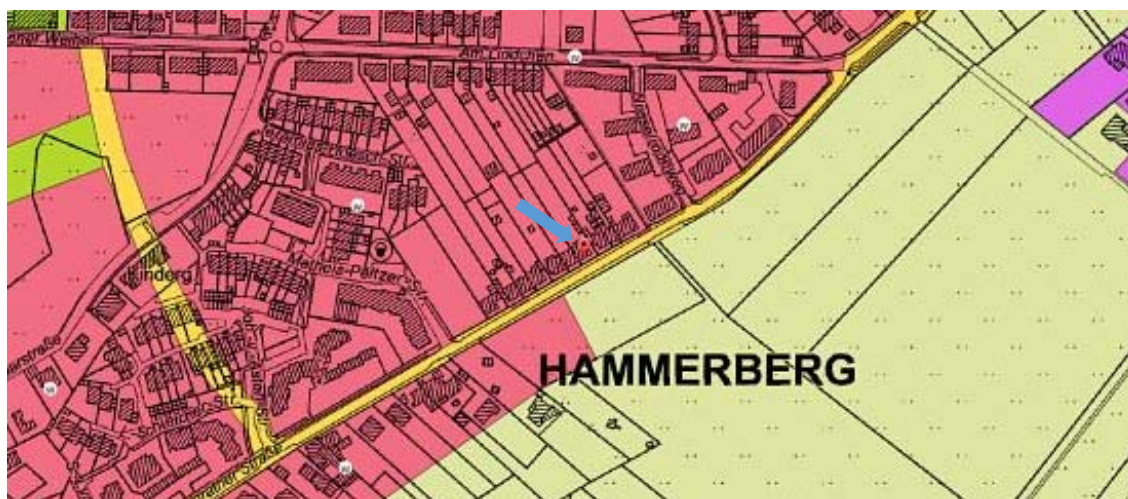
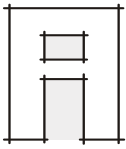


Abb. 1 - Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / Gebäude:

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitraumen unbekannt).

Objekt:

Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung zu Gewässern und durch die höhere topographische Lage, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen (kein Eintrag in Hochwassergefahrenkarte).

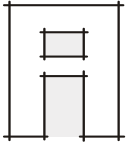
Auswirkungen:

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:

Im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten ist nicht prognostizierbar inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird. 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 derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.

Hinweis:

Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor. Bei Nutzungsänderungen – etwa im Rahmen von Bauanträgen – erfolgt daher eine Neubewertung des Grundstücks. Diese kann sich evtl. auf den Erfassungsstatus im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen auswirken. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich. Für die Bewirtschaftung von Nutzgärten wird auf die bei der Stadt Stolberg erhältliche Informationsbroschüre "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten" verwiesen.

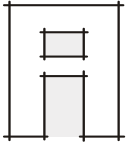
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(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-, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den bei der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert, demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

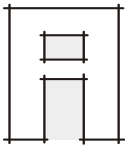
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei 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 200,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Stolberg zwischen Duffenterstr. / Hastenrather Str. ohne Baugebiet Anna-Klöcker-Str.

Der Mittelwert der Auswertungen für private Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen (2022 bis 2024, 64 Kauffälle) wurde mit Faktor 0,20, Standardabweichung +/- 0,14 des jeweiligen Bodenrichtwerts ermittelt.



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 die Anpassungen zur Berücksichtigung der Erschließungssituation (s. Erläuterung S. 11), sowie die Bodensondierung* in Bezug auf die hohe Grundstückstiefe von rd. 73 m statt.

*Ansatz Baulandfläche als marktübliche Grundstücksfläche $T = 35$ m, entsprechend Bodenrichtwert, sowie Restfläche als hausnahe, private Gartenlandfläche, Faktor 0,30.

Flurstück 100

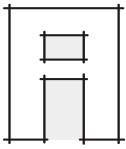
Richtwert		200,- € / m ²
Grundstücksgröße		914 m ²
Bauland ca. 12,60 m x 35,00 m =	rd.	441 m ²
hausnaher Garten ca. 914 m ² - 441 m ² =	rd.	473 m ²
		Zu-/ Abschlag
Lage		-
Tiefe 35 m		-
Beschaffenheit / Topographie		-
Zuschnitt		-
Summe der Zu- und Abschläge		-
angepasster Bodenwert		200,- € / m ²
441 m ² x 200,- € =		88.200,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd.	88.200,00 €

besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Erschließungssituation - 3.000,00 €*

Gartenland 473 m² x 200,- € x 0,30 = rd. + 28.400,00 €

*Pauschalabschlag in Bezug auf Unwägbarkeiten / Erschließungskosten, entspricht rd. 3 % des vorläufigen Bodenwerts



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Außenbesichtigung vor Ort, Objektrecherche, nach vorliegendem Gutachten und überwiegend nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss Gebäude komplett unterkellert, Wände Mauerwerk Bruchsteine o.ä., Decke massiv (Schlackenbeton zwischen T-Trägern), Keller-treppen innen und außen massiv, Kellerfenster mit Vergitterung, Außentreppe Fliesen, Eisen-geländer

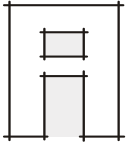
Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä.
- Fassaden: Front und Gartenseite Aussenputz, Seite Plattenbekleidung (ggf. asbesthaltig), Fenster- und Türumrandungen Ziegelsteine, soweit ersichtlich ohne Dämmung, Sockel Bruchstein
- Decken: n.b.
- Böden: n.b.
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung oder Isolierverglasung älteren Baujahrs und Rolläden, gartenseitig teils Glasbausteine
- Türen: Hauseingangstür, massive Holztür, Oberlicht mit Bleiverglasung, Eingangsüberdachung Alu mit Sicherheitsglas, ursprünglich
- Treppen: Geschosstreppe vermutlich als Holztreppe, Hauseingangstreppe, drei Stufen massiv
- Terrasse: Lage Richtung Nordwest, Verbundsteinpflaster

Dach Holzsatteldach, Eindeckung Pfannen, Gaube seitlich vorhanden, Dachrinnen Zink (erneuert)

2. SANITÄR Bad und WC, sowie Küche in jeder Wohneinheit, keine weiteren Angaben

3. ELEKTRO Zustand Elektroanlage nicht bekannt



4. HEIZUNG

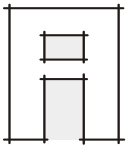
nach hier vorliegenden Informationen Ölzentralheizung, Kessel Germania (18.000 WE), Baujahr 1966, Behälteranlage (3.000 ltr.), Baujahr 1965, aktueller Stand nicht bekannt (Gasanschluss vorhanden, daher ggf. Heizungstausch)

5. AUSSENANLAGEN

Vorgarten Kiesschüttung und Bepflanzung, Stützmauer Bruchstein, Einfahrt und Hauszuwegung Verbundsteinpflaster, Gartenfläche nahezu eben, Wiese / Rasen, Baumbestand, Einfriedung Maschendrahtzaun, Jägerzaun, Sichtschutz

6. GARAGE

Garage in massiver Konstruktion / Mauersteine verputzt, Pultdach massiv, mit Dachüberstand nach vorne, Stahlschwingtor



9) Baulicher Gebäudezustand s. auch Fotodokumentation / Außenaufnahmen

Das Wohnhaus wurde etwa Ende der 1920er Jahre errichtet und befindet sich, soweit ersichtlich, konstruktiv noch in ursprünglichem Zustand. Vermutlich wurde das Objekt Mitte der 1960er Jahre teilmodernisiert (Heizung, ggf. teils Fenstertausch oder Gebäudetechnik) und die Garage wurde errichtet. Soweit vor Ort erkennbar, wurden zuletzt die Dachrinnen, die Ortgangbekleidung und der Randanschluss der Gaube, sowie die Kaminbekleidung erneuert. Genaue Angaben zum Umfang und Zeitpunkt von eventuellen Modernisierungsmaßnahmen können hier nicht gemacht werden. Es ist nicht bekannt in welchem baulichen, technischen und energetischen Zustand sich das Objekt derzeit befindet, wieviel Wohneinheiten das Gebäude beinhaltet und wie die Raumaufteilung gestaltet ist.

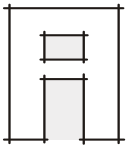
Soweit erkennbar, sind die Fenster überwiegend einfachvergast und die Fassade ist nicht eingedämmt. Die Plattenbekleidung der seitlichen Fassade ist ggf. asbesthaltig und weist stellenweise Risse oder Defekte auf. An der Trennwand neben der Garage, zum Garten hin sind Feuchteschäden ersichtlich, die Außenanlagen weisen Instandhaltungsrückstand auf (Außentreppe mit Algenbewuchs).

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, insbesondere in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung und die unzureichenden Unterlagen, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 20.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 9% 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 auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand, bzw. auf die Risiken, je unter Anpassung an das Gebäudealter und dessen Standard, widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den (angenommenen) Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

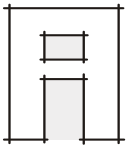


c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht 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, insoweit nicht anders beschrieben, 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 Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Außenwände sind, soweit bekannt ist, nicht mit Dämmung versehen, für den Dachstuhl wird innerhalb der Berechnung eine Dämmschicht mit minimaler Stärke angenommen. Überwiegend sind noch einfachverglaste Fenster und Glasbausteine vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, öl- oder gasbefeuerte Heizungsanlage.

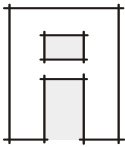
b) Gebäude - Energieausweis

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

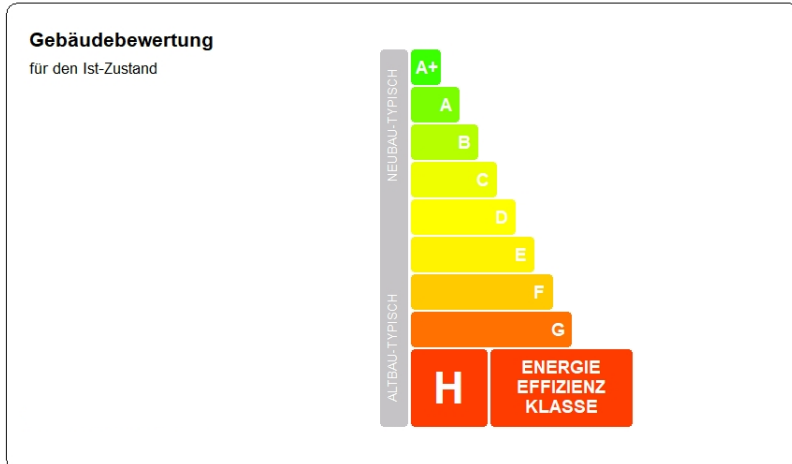
Für das Wohnhaus „Hastenrather Straße 100“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

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



Energie - Effizienzklassen

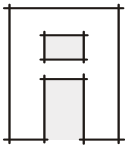
A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde 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) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1929 errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Mitte der 1960er Jahre einige Teilmodernisierungen durchgeführt wurden, die Garage wurde in dieser Zeit errichtet, ggf. auch der Anbau. Vermutlich wurden zuletzt die Rinnen und Dachrandanschlüsse erneuert (Zeitpunkt unbekannt, keine weiteren Angaben). 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 3 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 18 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 78 % des Herstellungswertes. Für die Garage wird ebenfalls von der entsprechenden Alterswertminderung ausgegangen.

12) Massen und Flächen

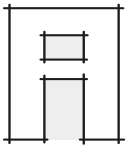
Die angegebenen Zahlen wurden aus einem hier vorliegenden Gutachten mit überschläglicher Berechnung übertragen und angepasst bzw. aus Lageplänen grob abgeschätzt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca. (9,61 m x 12,00 m - 2,20 m x 3,20 m) x 4 =	rd. 433,00 m ²
Anbau, ca. 3,00 m x 5,00 m =	rd. 15,00 m ²
Garage, ca. 3,18 m x 7,35 m =	rd. 23,00 m ²

Wohnfläche:

EG Haupthaus	ca. 4,50 m x 4,20 m + 4,51 m x 4,20 m + 3,10 m x 4,32 m + 6,00 m x 1,00 m + 3,42 m x 3,50 m + 2,50 m x 1,50 m + 2,30 m x 1,60 m + 0,90 m x 1,60 m =	rd. 78,00 m ²
EG - Anbau	ca. 2,50 m x 4,50 m =	rd. 11,00 m ²
OG, etwa wie EG Haupthaus:		rd. 78,00 m ²
DG		rd. <u>60,00 m²</u>
WFL gesamt		rd. 227,00 m ²



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.

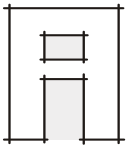
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 zumindest teilweise eigen genutztes Zweifamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht vermutlich auch eher die Eigennutzung mit ggf. Teilvermietung der kleineren Wohneinheit im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert wird unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

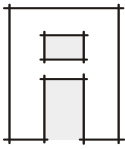
a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2025 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und 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.

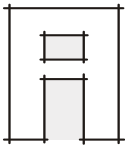


Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

Gebäudetyp 2.11	2FH Reihenendhaus, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	615 - 1.180,- € 433 m ² BGF
Gebäudetyp 2.31	Anbau, eingeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Anbau:	675 - 1.300,- € 15 m ² BGF
	ermittelter Gebäudestandardkennwert	1,8
	gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	707,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6	x 1,896
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	1.340,- € / m ²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 23 m ² BGF
	angesetzter Gebäudestandardkennwert	4,0
	gewichteter Kostenkennwert	485,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6	x 1,896
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	920,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus mit Anbau - 448 m ² BGF x 1.340,- €	600.300,00 €
Alterswertminderung 78 %	<u>- 468.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	132.100,00 €

Garage - 23 m ² BGF x 920,- €	21.200,00 €
Alterswertminderung 78 %	<u>- 16.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	4.700,00 €
Summe bauliche Anlagen	136.800,00 €

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:

$$136.800,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,896 \times 0,22 = \text{ rd. } 8.900,00 \text{ €}$$

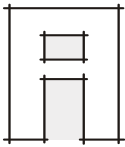
Übersicht Flst. 100

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	136.800,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	8.900,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>88.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	233.900,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für Zweifamilienhäuser und EFH mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 234.000,- € haben, bei etwa 0,95 (Stolberg - 23 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,61 und 1,27. Die aktuelle Marktanpassung wird hier objektbezogen mit 0,95 angesetzt (Lage im mittleren Drittel innerhalb des Streubereichs).



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)

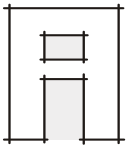
Risiken Erschließungsbeiträge	- 3.000,00 €
Bodensondierung Gartenland	+ 28.400,00 €

- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)

Risiken fehlende Objektdokumentation und -Besichtigung	- <u>20.000,00 €</u>
Summe	+ 5.400,00 €

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	233.900,00 €
Marktanpassung × 0,95	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	222.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ <u>5.400,00 €</u>
Sachwert rd.	228.000,00 €



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

Objektnutzung:

Die genaue Nutzung des Wohnhauses konnte nicht ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohneinheit eigengenutzt wird und eine oder ggf. zwei weitere Wohnungen vermietet oder vermietbar sind. Zu aktuell erzielten Mieten können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 14,00 € / m² WFL, GA 106,- € / a

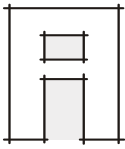
Verwaltungskosten: je Wohngebäude 359,- € / a

Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Zweifamilienhäuser und EFH mit Einliegerwohnung im ehemaligen Kreisgebiet, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 1,1% +/- 1,2% als Mittelwert angegeben (Spanne -1,6% bis 4,0%). Bei Dreifamilienhäusern liegt der Mittelwert bei 1,9 % +/- 1,4 %. Unter Berücksichtigung der angenommenen Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,5 % ausgegangen.



Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit (fiktiver) Baujahrgruppe 1961 bis 1970 zwischen 4,50 € und 5,80 € / m² angesetzt werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie der hier angenommenen Lage, Größe und Ausstattung der Wohnflächen im EG und OG von einem Mittelwert von rd. 5,20 € / m² WFL und im DG von 4,50 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für die Garage werden pauschal 50,- € / M angesetzt (zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

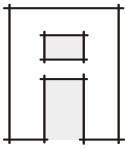
- bodenbezogen (s. Punkt 7)

Risiken Erschließungsbeiträge	- 3.000,00 €
Bodensondierung Gartenland	+ 28.400,00 €

- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)

Risiken fehlende Objektdokumentation und -Besichtigung	- <u>20.000,00 €</u>
Summe	+ 5.400,00 €

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. 100

Monatlicher Rohertrag

EG	89 m ² x 5,20 €	463,00 €
OG	78 m ² x 5,20 €	406,00 €
WE DG	60 m ² x 4,50 €	270,00 €
Garage		<u>50,00 €</u>
Gesamtertrag / M		1.139,00 €
Jahresrohertrag	1.139,- € x 12 = rd.	13.670,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 227 m ² + 106,- €	3.284,00 €	
Verwaltungskosten	359,- €	359,00 €	
Mietausfallwagnis	13.670,- € x 0,02	273,00 €	
rd. 29 %			<u>- 3.920,00 €</u>
Jahresreinertrag			9.750,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 88.200,- € x 1,5 %		<u>- 1.320,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		8.430,00 €

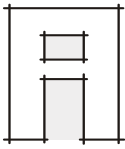
Kapitalisierungsfaktor RND 18 Jahre, 1,5 %

15,67 x 8.430,- €		132.100,00 €
vorläufiger Bodenwert		<u>88.200,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>+ 5.400,00 €</u>
---	--	---------------------

Ertragswert rd. 226.000,00 €



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.

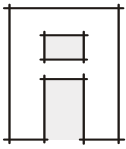
Flst. 100

Sachwert	228.000,00 €
Ertragswert	226.000,00 €

Hinsichtlich der hier angenommenen Gebäudestruktur mit überwiegend Eigennutzung, wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde 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 **228.000,00 €**

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.004,- € / m² Wohnfläche und ca. 980,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

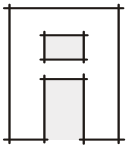
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

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 Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Außenanlagen und 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 2025 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Donnerberg, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.100,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Doppelhaushälfte, Baujahr 1975, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 111 - 130 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch).

Das hier zu bewertende Objekt weist starke Abweichungen zum Normobjekt auf, wodurch die Aussagekraft des Immobilienrichtwerts geschwächt wird. Unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und der vorgenommenen Bodensondierung, ermittelt sich ein objektbezogener Immobilienrichtwert von rd. 1.190,- € / m² WFL.



Der hier ermittelte Wert in Euro je m² WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG, etwa 18 % unter diesem Durchschnittswert (rd. 16% unter Berücksichtigung der BOG). In Bezug auf die abweichenden Objekteigenschaften, sowie auf die bereits beschriebenen Unwägbarkeiten, die mit dem Objekt zusammenhängen, wird der ermittelte Wert als marktkonform betrachtet (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation / Außen- aufnahmen).

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte und dass überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden musste.

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 10.11.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann