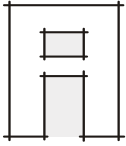


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 25 / 25 -

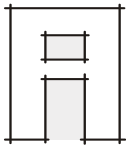
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
mit Garage (Flst. 882)
in Stolberg / Birkengang, Dr.-Martin-Luther-Straße 12

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.



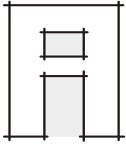
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 52222 Stolberg / Birkengang, freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus ohne Unterkellerung, mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage, Baujahr ca. 2005, rd. 136 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 377 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



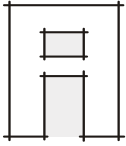
Bewertungstichtag: 19.03.2026

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 2
Flurstück 882
Gebäude- und Freifläche
Dr.-Martin-Luther-Straße 12
groß: 377 m²

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 10715, lfd. Nr. 1

Verkehrswert: **329.000,00 €**
In Worten: Dreihundertneunundzwanzigtausend Euro



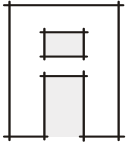
Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 57. Auflage - 2026
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 2026 und Bodenrichtwerte 2026 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel Stadt Stolberg ab 01.01.2026
IVD Preisspiegel 2026 - Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auskünfte Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Stolberg*
Auskünfte / Planunterlagen - Eigentümer
Stellungnahme - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*Bauakte nach Flutereignis von 2021 nicht mehr vorhanden, weitere Informationen zu baulichen Maßnahmen lt. Auskunft der Behörde ebenfalls nicht möglich



Gliederung des Gutachtens

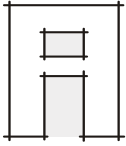
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 20
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 22
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 24
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
12) Massen und Flächen	S. 25
13) Wertermittlungsverfahren	S. 26
14) Sachwertverfahren	S. 27 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 342
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34 - 35

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen / Außenaufnahmen*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Luftbild
- Auszug Liegenschaftskarte
- Zeichnungen aus Bauantrag**
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Umweltamt Aachen
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*Innenaufnahmen wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben

**ggfs. Abweichungen zur aktuellen baulichen Ausführung, die Zeichnungen dienen hier nur der Übersicht. Zur Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen können keine Angaben gemacht werden. Die Stadtverwaltung kann keine Akten oder Informationen zur Verfügung stellen.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 06.01.2026 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 25 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 2, Flurstück 882
Gebäude- und Freifläche
Dr.-Martin-Luther-Straße 12
groß: 377 m²

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg
Blatt 10715, lfd. Nr. 1

Herschvermerke:

keine Eintragung

Eigentümer:

XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
- je zu ½ Anteil -

Grundbuch II. Abt.:

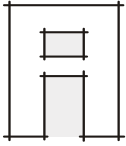
lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 25/25). Eingetragen am 16.09.2025.

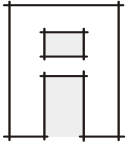
Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wurde dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Bewertungsstichtag:

19.03.2026



Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 882, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Zubehör:	Wohnnutzung, kein Zubehör ersichtlich
öffentliche Förderung:	Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für das Objekt noch eine Zweckbindung vor (seit 2004 öffentliche Förderung für selbst genutztes Wohneigentum). I.d.R. endet die Zweckbindung erst mit vollständiger Rückzahlung. Bei der Verwaltung liegt bislang keine Rückzahlungsbestätigung vor, sodass das Objekt weiterhin als öffentlich gefördert gilt. Die NRW.Bank gibt hierzu aus Datenschutzgründen keine detaillierten Auskünfte. In Bezug auf das Bindungsende der selbst genutzten Eigenheimförderung wird hier auf §23 WNFG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW) verwiesen, der die Verfahrensweisen innerhalb einer Zwangsversteigerung regelt*. *diesbezüglich hier lediglich der Hinweis auf die Sachlage
Denkmal:	lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde aktuell kein Eintrag als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Stolberg und keine Lage in einem eingetragenen Denkmalbereich.



Lärmkarte NRW: keine Eintragung

Hochwassergefahrenkarte: keine Eintragung

Überschwemmungsgebiete: keine Eintragung

3) Ortsbesichtigung 19.03.2026

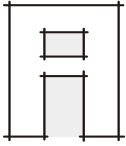
Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt und auf Wunsch der Miteigentümerin auf o.a. Datum verlegt. Die prozessbevollmächtigten Rechtsanwälte und die Betreuerin wurden ebenfalls jeweils schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin ermöglichte die Miteigentümerin den Zutritt und stellte Unterlagen zur Verfügung. Die Eigentümer machten Angaben zum Objekt. Das Wohnhaus mit Garage wurde zum Stichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt. Mieten wurden nicht erzielt.

Anwesende am 19.03.2026: - XXXXX
- XXXXX
- XXXXX
- Unterzeichnende
*XXXXX

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, innerhalb des nördlich des Zentrums gelegenen Ortsteils Donnerberg, Bereich Birkengang, an der „Dr.-Martin-Luther-Straße“, etwa 1 km nördlich 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 Donnerberg sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Bushaltestelle „Birkengang“ etwa 100 m südöstlich). Weitere Geschäfte befinden sich im nahe gelegenen Stadtzentrum. In der Ortslage befinden sich zudem Kitas und eine Schule. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Steinfurt an. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 6 km nördlich).

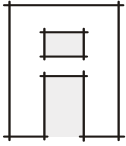
Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts besteht innerhalb der Straße überwiegend ebenfalls aus Wohnhäusern in Hausgruppen oder in geschlossener Bauweise (Einfamilienhäuser in der direkten Nachbarschaft, östlich Mehrfamilienhäuser an der Birkengangstraße). Unmittelbar nördlich des Grundstücks liegt ein Schulkomplex mit Anbauten und Nebengebäuden (Entfernung zu den Gebäuden hinten etwa nur 15 m und seitlich rd. 4 m von der Grundstücksgrenze aus, nördlich steht ein Container o.ä. direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, s. Luftbild / Anlagen). Auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Stützmauer mit Böschung zu einem mit Efeu bewachsenen Nebengebäude der Schule. Die Wohnlage ist im Übrigen als mittel einzustufen.

Erschließung:

Die Dr.-Martin-Luther-Straße ist eine, als Sackgasse mit Wendehammer angelegte, innerörtliche Gemeindestraße mit Anliegerverkehr. Die schmale Straße hat Gefälle Richtung Westen, ist asphaltiert (alte Asphaltdecke) und mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Gehwege sind im oberen Bereich nicht vorhanden. Der relativ klein bemessene Wendehammer befindet sich unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück. In diesen Bereich mündet Richtung Osten ein Fußweg.

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen 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 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.



Flst. 882 ist, soweit bekannt ist, an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, an das Fernsprechnetz und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 882 ist 377 m² groß bei unregelmäßigem Zuschnitt. Die durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt etwa 15 m bei einer Grundstückstiefe zwischen rd. 24 m und 26 m (Mittel 25 m). Das Gelände wurde im Zuge der Bebauung eingeebnet, leichtes Gefälle nach Westen (s. Planunterlagen / Anlage). Im hinteren Grundstücksbereich und an den Seiten befinden sich Stützmauern, je zu den Nachbargrundstücken hin. Die Bebauung ist von Süd nach Nord ausgerichtet, der Garten befindet sich vor dem Gebäude Richtung Süden.

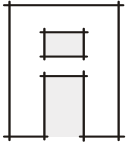
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus in massiver Bauweise (Euromac2 - System und Mauerwerk), ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie mit einer an der nordöstlichen Grundstücksecke liegenden Garage mit einem Einstellplatz und Abstellflächen bebaut.

Das Wohnhaus wurde zum Stichtag durch die Miteigentümerin bewohnt. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, Wohnzimmer, Gäste - WC und Diele, sowie im hinteren, ohne Zwischendecke zum DG ausgebildeten Bereich, der Technik- und Hauswirtschaftsraum (hier Pultdachbereich mit hohen Geschosshöhen). Im vorderen, ausgebauten Dachgeschossbereich befinden sich der Flur, drei Schlafräume und das Bad. Die Wohnfläche liegt insgesamt bei rd. 136 m². Das Gebäude wurde ca. 2005 überwiegend in Eigenleistung errichtet und befindet sich konstruktiv und ausstattungsstechnisch noch in ursprünglichem Zustand mit Instandhaltungsstau (teilweise sind Restarbeiten durchzuführen).

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der



Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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

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

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

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

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

*inwieweit es sich hierbei ggf. um einen Übertragungsfehler innerhalb des FNP handelt ist nicht bekannt. In Bezug auf die genehmigte Wohnbebauung auf Flst. 882 wird die entsprechende Genehmigungsfähigkeit hier unterstellt.

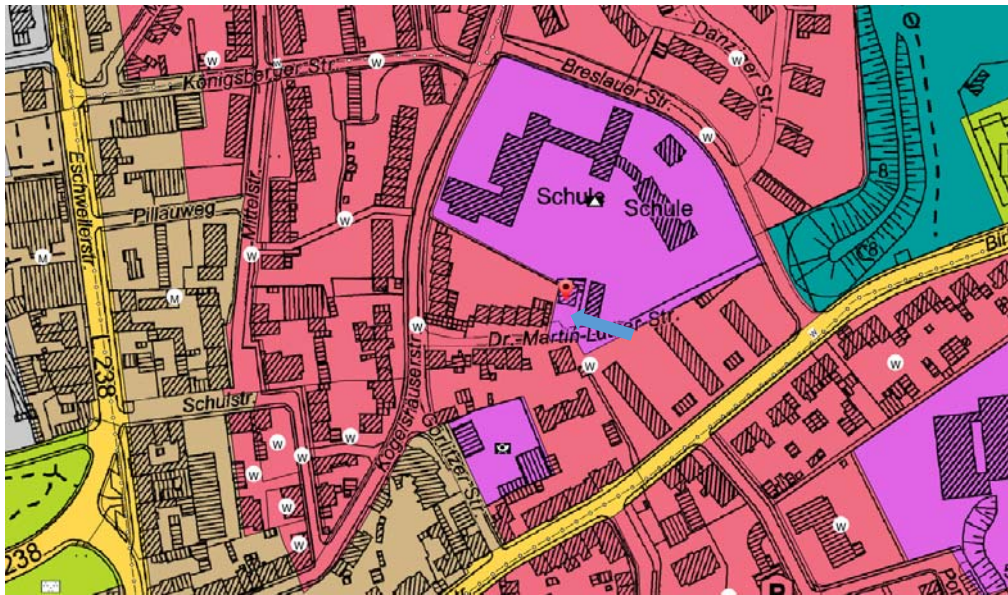
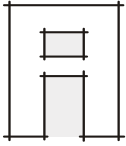


Abb. 1 - Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

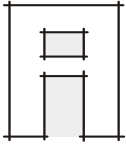
Infrastruktur / Gebäude: Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung 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.

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 Stadt-zentrums, 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 nachrichtlich unter der Nr. 5203/0091 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt. Die Fläche ist saniert. Die Erfassung erfolgte zu Dokumentationszwecken. 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 Ablagerungen 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 (Ablagerungen) 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).

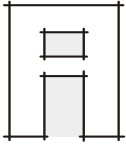
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Birkengang“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht, sowie die Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.



Hierbei handelt es sich um Angelegenheiten, die bei Bedarf auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundstückseigentümer und Bergbauberechtigten zu klären sind.

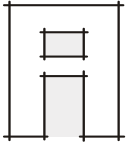
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass im Auskunftsbereich bzw. dessen Umfeld bereits ab dem 16. Jahrhundert bis zum Ende des 19. Jahrhunderts Bergbau betrieben worden ist. Nach einem dort vorliegenden Gewinnungsriss ist unter dem oben näher bezeichneten Grundstück das Flöz „Spliss“ abgebaut worden. Eine Jahreszahl über den Zeitpunkt des Abbaus ist nicht eingetragen (vermutlich im 19. Jahrhundert). Die Teufe des Abbaus ist an Hand der vorliegenden Informationen nicht eindeutig zu verifizieren. Nach den angenommenen Kenndaten ist der Abbau dem senkungsauslösenden Abbau zuzuordnen.

Die Behörde gibt folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.

Auf Grund der eher dürftigen Aktenlage und der nicht eindeutigen Teufenlage der Grubenbaue sollte im Auskunftsbereich auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden (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.



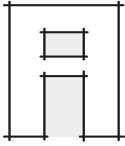
7) Bodenwert

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 205,- €/m², Stand 01.01.2026, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden. Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.



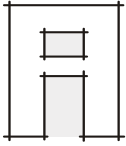
Flurstück 882

Richtwert	205,- € / m ²
Grundstücksgröße	377 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	- 5 %
Tiefe 25 m	+ 10 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 5 %
angepasster Bodenwert	215,- € / m ²
377 m ² x 215,- € =	81.055,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 81.100,00 €

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-



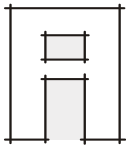
8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben u.a. lt. Besichtigung vor Ort, Baubeschreibung, Angaben der Eigentümer*, Systembeschreibung euromac2, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen

*Gebäudeerrichtung bis auf Erdbohrungen für Wärmepumpe und Fenstereinbau in Eigenleistung; die Angaben der Eigentümer werden hier aus informativen Zwecken übernommen, eine Überprüfung, insbesondere betreffend die Gebäudekonstruktion und die technischen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren, keine Bauabnahmen seitens der Behörde, nach Angaben der Eigentümer Abnahmen für Gebäudetechnik von Fachfirmen, entsprechend der Anforderungen der Wohnraumförderungsanstalt)

1. WOHNHAUS

Geschosse	keine Unterkellerung / Stützmauer an hinterer Grundstücksgrenze, Gelände wurde eingeebnet
- Wände:	massive Bauweise, Putz, Strukturputz oder -Anstrich DG - Mauerwerk Ytong / Porenbetonsteine o.ä., EG - EUROMAC2 - System* *mit Beton ausgegossene, verlorene Schalung aus ICF - Dämmelementen (EPS - Hartschaum / Polystyrol), Dämmstärken außen ca. 150 mm, innen ca. 50 mm, Betonkern ca. 150 mm
- Decken:	massiv, Stahlbeton kombiniert mit gedämmten Schalungselementen, EUROMAC2 - System, meist unterseitig abgehängt, Schalung mit integrierten Spots, Abhangdecken teils fehlend
- Böden:	überwiegend Laminat, teils Fliesen o.ä.
- Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung, teils bodentief, Kunststoff - Rolläden manuell
- Türen:	Hauseingangstür, Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, Terrassentüren, Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung und Rolläden
- Treppen:	Geschosstreppe massiv, Holztrittstufen



Dach

Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Dachplatten EUROMAC2 - System, Dämmstärke 240 mm – Aufsparrendämmung, Pfanneneindeckung, Schrägen teils abgehängt, unterseitig Schalung mit eingebauten Spots, Rest noch ohne Bekleidung, teils nur Holzlattung als Unterkonstruktion

2. SANITÄR

EG - Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Boden Fliesen

EG - Gäste - WC und Waschbecken mit Warmwasser, Boden und Sockel Fliesen, Rest Strukturauftrag, natürlich entlüftet plus Lüftungsanlage

EG - HWR, Boden Estrich, Anschluss für Waschmaschine

DG - Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschtisch und WC, natürlich entlüftet, Boden Fliesen, Wände / Sockel Fliesen, Rest Strukturputz o.ä. ohne Anstrich

3. ELEKTRO*

Sicherungskasten / Zähler aus Baujahr 2005

*Einbau Elektroanlage in Eigenleistung, lt. Angaben Miteigentümer mit Abnahme durch Fachunternehmen

4. HEIZUNG*

Wasser - Wasser - Wärmepumpe Viessmann Vitocal 300 mit Tiefenbohrung (3 x 25 m), Leistung 4,8 kW, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Pufferspeicher 800 l, Warmwasserspeicher 300 l, Vitocell 100, Fa. Viessmann

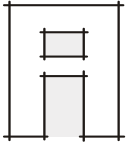
Anschluss für Kaminofen in Wohnbereich

*Heizungseinbau in Eigenleistung, lt. Angaben Miteigentümer mit Abnahme durch Fachunternehmen

5. LÜFTUNG*

zentrale Lüftungsanlage Viessmann mit Wärmerückgewinnung, Staub- und Milbenfilter

*Lüftungseinbau in Eigenleistung, lt. Angaben Miteigentümer mit Abnahme durch Fachunternehmen



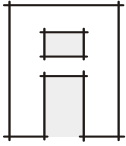
6. AUSSENANLAGEN

Garten vor dem Gebäude, meist Rasen und Bepflanzung, Zuwegungen und Einfahrt Verbundsteinpflasterung, Terrassen Holzbohlen / Bangkirai o.ä., Einfriedung zur Straße hin Hecke, seitlich und hinten Stützmauern, teils Nachbarbebauung, hinten Maschendrahtzaun, teils mit Sichtschutz

überdachte Terrasse in Holzkonstruktion an hinterer Fassade bis zur Grundstücksgrenze, Eindeckung Lichtwellplatten, dort Zugang zu Garage, Boden Verbundsteinpflaster

6. GARAGE

Garage in massiver Bauweise, Wände EUROMAC2 - System, 50 mm Außen- und Innendämmung, innen ohne Bekleidung, L-Form mit Abstellflächen / Zwischendecke, Pultdach in Holzkonstruktion mit Dachplatten EUROMAC2 - System, Dämmstärke 180 mm, elektrisches Sektionaltor, Boden Beton (nur flüchtige Inaugenscheinnahme möglich)



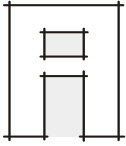
9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

Das Wohnhaus und die Garage wurden 2005 überwiegend in Eigenleistung errichtet und befinden sich in Konstruktion und Ausstattung noch in ursprünglichem Zustand. Die Heizungs-, Lüftungs- und Elektroabnahme sind nach Auskunft der Eigentümer nach Fertigstellung durch entsprechende Fachunternehmen durchgeführt worden (Firmen teils nicht mehr existent). Ein Blower-Door-Test zur Dichtheitsprüfung sei hierbei nicht durchgeführt worden. Zum Stichtag lag noch eine Zweckbindung durch die Wohnraumförderungsanstalt vor, die baulichen Maßnahmen seien nach entsprechenden Maßgaben durchgeführt worden.

Der Innenausbau wurde bislang nicht komplett fertiggestellt. An den Dachschrägen im DG Flur, Treppenhaus, EG Flur, Technik- und Hauswirtschaftsraum sind noch keine Abhangdecken montiert, hier ist nur teilweise die Holzunterkonstruktion vorhanden, die Unterseiten der Systemplatten und teils die Verrohrung der Lüftungsanlage und Fallrohre sind sichtbar (keine Bekleidung). Im DG fehlen teils die Innenfensterbänke (EG Laminatdielen o.ä.), die Putzflächen im Bad sind ohne Anstrich, der Boden im HWR hat keinen Belag, die Drückergarnituren an den Innentüren sind teils unvollständig, die Innenwände der Garage sind nicht bekleidet (Systemdämmung sichtbar).

Die Heizungsanlage (Wärmepumpe und Pufferspeicher) ist unter dem Treppenlauf verbaut und zum Flur hin mit einer Holz- Leichtkonstruktion abgedeckt (erschwerter Zugänglichkeit). Das Gesamtobjekt weist Instandhaltungsstau auf und ist leicht unterwohnt. Innen sind insbesondere auch die Sanitäranlagen betroffen, sowie außen teilweise die Holzbauteile, Fassadenflächen und der Gartenbereich (stellenweise Wildwuchs). Im DG an der Zwischenwand zum Kinderzimmer und am Kamin sind Putzrisse vorhanden. Die Randanschlüsse der Fliesen und die Silikonfugen im Bad sind teils unsauber ausgeführt, dies betrifft auch die Malerarbeiten, Wandstrukturierungen, sowie die Randanschlüsse an den DG Abhangdecken (laienhafte Verarbeitung). Inwieweit die in Eigenleistung erbrachten Gewerke, insbesondere betreffend die Gebäudekonstruktion und -technik fachgerecht ausgeführt wurden, ist hier nicht bekannt. Von Seiten der Behörde wurden, soweit ermittelt werden konnte, keine Bauabnahmen durchgeführt.



b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

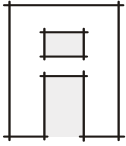
Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 25.000,- €, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 7% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungsfertigstellungs- 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 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

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nach den Maßgaben der zum Zeitpunkt der Errichtung aktuellen EnEV 2004 errichtet wurde (Außenwände massiv, EUROMAC2 - System mit Dämmung und Porenbetonsteine, Dachstuhl EUROMAC2 - System mit Dämmung). Im Objekt sind wärmeschutzverglaste Fenster mit Baujahr etwa Mitte der 2000er Jahre verbaut. Die Beheizung erfolgt über eine Wasser - Wasser - Wärmepumpe / 4,8 kW (Warmwasserbereitung über 300l - WW-Speicher mit Heizwedel). Im Gebäude ist eine Lüftungsanlage verbaut, eine Luftdichtheitsprüfung / Blower-Door-Test wurde nicht durchgeführt (der Wärmeschutznachweis oder Energieausweis wurden nicht vorgelegt / hier nur grobe Angaben zur überschläglichen Berechnung).

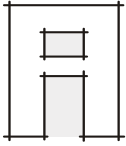
b) Gebäude - Energieausweis

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 „Dr.-Martin-Luther-Str. 12“ ist, unter Anwendung der hier angenommenen Parameter damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse A entspricht. Der Jahres - Primärenergiebedarf liegt etwa innerhalb der Energie-Effizienzklasse B.

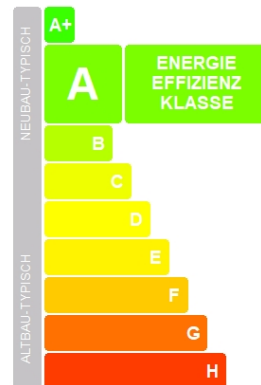
Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumluftechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie. Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen 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)

Gebäudebewertung für den Ist-Zustand



d) Einschränkende Hinweise

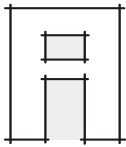
Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse 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. 2005 mit Baugenehmigung Nr. 47/04 vom 10.08.2004 „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“ errichtet. Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 21 Jahren ermittelt sich eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 26 % des Herstellungswertes. Für die Garage wird ebenfalls von der entsprechenden Alterswertminderung ausgegangen.



12) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen und Flächenberechnungen übertragen und ggf. überschläglich angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca. $11,25 \text{ m} \times 8,875 \text{ m} + 4,23 \times 0,5$
 $+ 8,255 \text{ m} \times 8,875 \text{ m} =$ rd. $175,00 \text{ m}^2$

Garage, ca. $3,00 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} + 3,17 \text{ m} \times 4,255$
 $- 6,17 \text{ m} \times 1,435 \text{ m} \times 0,5 =$ rd. $32,00 \text{ m}^2$

Wohnfläche:

EG, ca.

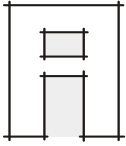
Wohnen	$(7,69 \times 3,37 + 3,815 \times 0,715$ $+ 3,815 \times 0,875 + 1,75 \times 1,00) \times 0,97 =$	$32,72 \text{ m}^2$
Küche / Essen	$4,26 \times 3,76 \times 0,97 =$	$16,87 \text{ m}^2$
Gäste - WC	$1,25 \times 1,635 \times 0,97 =$	$1,98 \text{ m}^2$
Diele	$(2,065 \times 1,365 + 6,745 \times 1,385$ $- 1,00 \times 0,385 + 1,25 \times 1,00 + 0,26 \times 1,00$ $+ 1,43 \times 1,00 \times 0,5) \times 0,97 =$	$13,58 \text{ m}^2$
HAR	$1,25 \times 2,68 \times 0,97 =$	$3,25 \text{ m}^2$
HWR	$4,38 \times 2,68 \times 0,97 =$	$11,39 \text{ m}^2$
Terrasse	$8,875 \times 3,00 \times 0,25 =$	<u>$6,66 \text{ m}^2$</u>
		$86,45 \text{ m}^2$

DG, ca.

Eltern	$(3,76 \times 4,375 - 4,375 \times 0,965 \times 0,5) \times 0,97 =$	$13,91 \text{ m}^2$
Kind 1	$(4,26 \times 3,755 - 1,125 \times 0,5$ $- 3,755 \times 0,965 \times 0,5) \times 0,97 =$	$13,21 \text{ m}^2$
Kind 2	$(4,315 \times 3,815 - 2,01 \times 1,06$ $- 4,315 \times 0,965 \times 0,5) \times 0,97 =$	$12,02 \text{ m}^2$
Bad	$(3,315 \times 2,635 - 2,635 \times 0,965 \times 0,5) \times 0,97 =$	$7,24 \text{ m}^2$
Flur	$(2,125 \times 1,76 + 0,135 \times 1,06) \times 0,97 =$	<u>$3,49 \text{ m}^2$</u>
DG		$49,87 \text{ m}^2$

WFL insgesamt, rd. $136,00 \text{ m}^2$

NFL Garage, rd. $26,00 \text{ m}^2$



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.

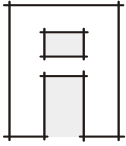
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 eigengenutztes Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht auch eher die Eigennutzung 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

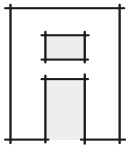
Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2026 erfolgt die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte nach der ImmoWertV. Ergänzend wurde die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA herangezogen. Auf der Grundlage dieses Modells wurden unter Anwendung der ausgewerteten Kauffälle die entsprechenden Sachwertfaktoren 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 / destatis auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

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

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



b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 1.21	EFH freistehend, eingeschossig DG ausgebaut, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	790 - 1.515,- € 175 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		3,0
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		1.011,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		x 1,906
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.927,- € / m²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 32 m² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		4,0
gewichteter Kostenkennwert		485,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		x 1,906
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		924,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

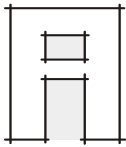
Wohnhaus - 175 m² BGF x 1.927,- €	337.200,00 €
Alterswertminderung 26 %	<u>- 87.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	249.500,00 €
Garage - 32 m² BGF x 924,- €	29.600,00 €
Alterswertminderung 26 %	<u>- 7.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	21.900,00 €
Summe bauliche Anlagen	271.400,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -

vorläufiger Sachwert Außenanlagen* / Zeitwert: 20.600,00 €

*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:

271.400,00 € x 0,05 + 5.000,00 € x 1,906 x 0,74 = rd. 20.600,00 €



Übersicht Flst. 882

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	271.400,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	20.600,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>81.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	373.100,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

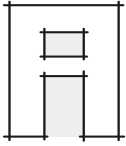
Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2024 und 2025, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (190,- € bis 329,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 373.000,- € haben, bei etwa 0,93 (Stolberg / 33 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,66 und 1,18. Die aktuelle Marktanpassung wird hier objektbezogen mit 0,95 angesetzt (+ 2 Prozentpunkte / mittleres Drittel innerhalb des Streubereichs).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	
Schäden, Mängel, Risiken	<u>- 25.000,00 €</u>
Summe	- 25.000,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand, bzw. die Fertigstellungskosten können von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und sind nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	373.100,00 €
Marktanpassung × 0,95	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	354.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 25.000,00 €</u>
Sachwert rd.	329.000,00 €



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:

Das Gesamtobjekt wurde zum Bewertungsstichtag eigengenutzt*, soweit bekannt ist, werden keine Mieten erzielt.

*Bindung „selbstgenutztes Wohneigentum“ zum Stichtag noch vorhanden, keine Berücksichtigung im Zuge der Berechnungen s. hierzu Erläuterung unter Punkt 2).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 17,40 €* / m² WFL, GA 108,- € / a

Verwaltungskosten: je Wohngebäude 367,- € / a

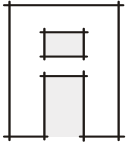
Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%**

*14,40 € / m² zzgl. 3,- € / m² für Schönheitsreparaturen

**des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für freistehende Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, mit 1,5% +/- 0,7% als Mittelwert angegeben (Spanne 0,6% bis 2,9%). Unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Objektmerkmale, wie Microlage Nähe Schule, RND 59 Jahre, erhöhtes Risiko wegen Restarbeiten und Instandhaltungsstau, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz von 2,5% angesetzt.



Mietertrag:

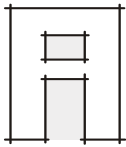
Nach dem zum Bewertungsstichtag aktuellen Mietspiegel der Stadt Stolberg (Zeitraum ab 01.01.2026) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrsgruppe bis 2001 - 2010 zwischen 7,80 € und 9,30 €, sowie bei einfacher Wohnlage zwischen 6,80 € und 8,10 € angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, eines Garagenstellplatzes u.ä. werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage / Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird dementsprechend unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von einem angepassten Mietwert von 8,60 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	
Schäden, Mängel, Risiken	- <u>25.000,00 €</u>
Summe	- 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.



Flst. 882

Monatlicher Rohertrag

Gesamtertrag / M	136 m ² x 8,60 €	rd.	1.170,00 €
Jahresrohertrag	1.170,- € x 12 =	rd.	14.040,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	17,40 € x 136 m ² + 108,- €	2.474,00 €	
Verwaltungskosten	367,- €	367,00 €	
Mietausfallwagnis	14.040,- € x 0,02	281,00 €	
rd. 22 %			- 3.120,00 €
Jahresreinertrag			10.920,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 81.100,- € x 2,5 %	- 2.030,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.890,00 €

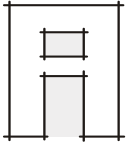
Kapitalisierungsfaktor RND 59 Jahre, 2,5 %

30,68 x 8.890,- €	272.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>81.100,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 25.000,00 €</u>
---	----------------------

Ertragswert	rd.	329.000,00 €
--------------------	------------	---------------------



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.

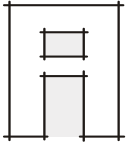
Flst. 882

Sachwert	329.000,00 €
Ertragswert	329.000,00 €

Hinsichtlich der Gebäudestruktur 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 **329.000,00 €**

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 2.420,- € / m² Wohnfläche und ca. 2.605,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

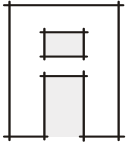
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

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

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend 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 2026 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone „nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße“, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.450,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH freistehend, Baujahr 1965, Grundstücksgröße 601 - 800 m², Wohnfläche 151 - 180 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, ohne Anwendung weiterer objektbezogener Parameter und ohne Berücksichtigung der BOG ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.760,- € / m² WFL.



Der hier ermittelte Wert in Euro je m² WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG mit rd. 2.605,- € knapp 6 % unter dem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Objekteigenschaften als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die fachgerechte bauliche Ausführung der verschiedenen Gewerke, insbesondere Rohbau und Technik, keine Details bekannt sind. Eine detaillierte Objektanalyse wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und ist bei Bedarf durch entsprechende Fachunternehmen oder Bausachverständige durchzuführen. Die hierdurch entstehenden Unwägbarkeiten wurden innerhalb der Berechnungen für das Verkehrswertgutachten durch pauschal angesetzte Parameter in vertretbarem Rahmen berücksichtigt. Diesbezügliche Abweichungen zum tatsächlichen Stand sind allerdings nicht auszuschließen.

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 29.05.2026



Dipl. Ing. Iris Ackermann