

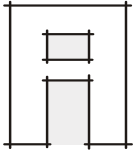
GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 29 / 25 -

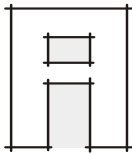
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 - KG rechts
mit Sondernutzungsrechten an PKW - Stellplatz Nr. 2 und Gartenflächen Nr. 2
Buschhausen 12 a, Stolberg / Gressenich

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



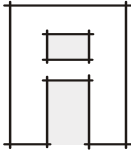
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 2 im KG rechts, Buschhausen 12 a, 52224 Stolberg / Gressenich, in Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, ein Zimmer, offene Küche, Duschbad, zwei Geräte - Kellerräume mit Nutzung als Schlaf-zimmer und Bad, sowie zwei Kellerräume zu Abstellzwecken, offizielle Wohn-fläche 53 m² (Flächen mit Wohnnutzung insgesamt rd. 81 m²), zzgl. Sonder-nutzungsrecht an PKW - Stellplatz Nr. 2 und Gartenflächen Nr. 2, Baujahr 1975.



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



Bewertungsstichtag: 05.03.2026

Objekt: Eigentumswohnung

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich
Flur 43
Flurstück 174
Hof- und Gebäudefläche
Buschhausen 12 a
groß: 14,05 ar

Miteigentumsanteil: 53 / 538 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im Kellergeschoss rechts und mit einem
Kellerraum Nr. 2 sowie zwei Gerätekel-
lerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet;
Sondernutzungsrechte an dem im Lageplan
bezeichneten PKW-Stellplatz 2 und der gelb
dargestellten Grundstücksfläche.

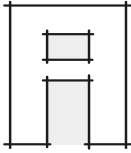
„Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonder-
eigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die
Eintragungsbewilligungen vom 31. August 1993 und 14.
September 1993* Bezug genommen.“

*Mit Änderungsurkunde Nr. 1679/1993 vom 17.09.1993
wurde die Aufteilung der Kellerräume geändert, u.a. wurde
der ursprünglich mit Nr. 4 bezeichnete Kellerraum
zusätzlich der Wohnung ETW Nr. 2 zugeteilt (s. Lageplan
/ Anlage).

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Gressenich
Blatt 3831, lfd. Nr. 1

(unbelasteter) Verkehrswert: **106.000,00 €**

In Worten: Einhundertsechstausend 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

Bauakte, Auskünfte Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Stolberg

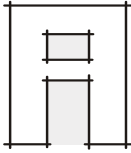
Planunterlagen aus Aufteilungsplan, Teilungserklärung Urkunden Nrn.

1582/1993 und 1679/1993 - Grundbuchamt Eschweiler

Wirtschaftsplan und Auskünfte - WEG - Verwaltung

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



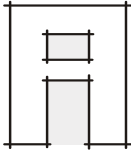
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Besonderheiten / Abweichungen ATP	S. 10 - 11
5) Grundstücksbeschreibung	S. 12 - 15
6) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 16
7) Baugrund	S. 17 - 18
8) Bodenwert	S. 18 - 19
9) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
10) Baulicher Gebäudezustand	S. 23 - 25
11) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
12) Massen und Flächen	S. 27
13) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
14) Wertermittlungsverfahren	S. 28
15) Ertragswertverfahren	S. 29 - 32
16) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34
17) Verkehrswert	S. 35 - 36

Anlagen zum Gutachten

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

*teils Abweichungen zur aktuellen baulichen Ausführung (offener Wohn- / Essbereich und Küche, Schlafzimmer und Bad in Geräte - Kellerräumen), die Zeichnungen dienen hier nur der Übersicht.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses des Amtsgerichts Eschweiler vom 05.01.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 29 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich, Flur 43, Flurstück 174
Hof- und Gebäudefläche
Buschhausen 12 a
groß: 14,05 ar

Miteigentumsanteil: 53 / 538 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss rechts und mit einem Keller-
raum Nr. 2 sowie zwei Gerätezellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; Sonder-
nutzungsrechte an dem im Lageplan bezeichneten PKW-Stellplatz 2 und der gelb
dargestellten Grundstücksfläche.

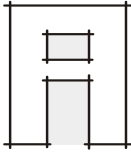
„Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Eintragungsbewilligungen vom 31. August 1993 und 14. September 1993* Bezug genommen.“

*Mit Änderungsurkunde Nr. 1679/1993 vom 17.09.1993 wurde die Aufteilung der Kellerräume geändert, u.a. wurde der ursprünglich mit Nr. 4 bezeichnete Kellerraum zusätzlich der Wohnung ETW Nr. 2 zugeteilt (s. Lageplan / Anlage).

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Gressenich
Blatt 3831, lfd. Nr. 1

Herschvermerke: keine Eintragung

Bewertungsstichtag: 05.03.2026



Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nrn. 1 - 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Über das Vermögen XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht
Aachen 93 IK 92/25). Eingetragen am
25.04.2025.

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 29/25).
Eingetragen am 28.10.2025.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte
kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist
jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Ver-
kehrswert wird demnach ohne Berücksichtigung der Rech-
te ermittelt.

Eigentümer:

XXXXX

XXXXX

WEG - Verwaltung:

XXXXX

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Denkmal:

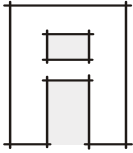
Nach Angaben der Untere Denkmalbehörde
Stolberg handelt es sich um KEIN in der
Denkmaliste der Stadt Stolberg eingetragenes
Baudenkmal. Das Objekt liegt ebenso NICHT in
einem eingetragenen Denkmalbereich.

Baulastenverzeichnis:

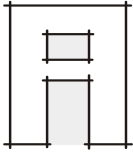
Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts
der Stadt Stolberg besteht, betreffend die zu be-
wertende Parzelle, Flurstück 174, laut schrift-
licher Auskunft aktuell keine Eintragung.

Zubehör:

Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör



Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Gemeinschaftseigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum* sind i.d.R. die Umfassungsmauern und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.
Sondereigentum:	Sondereigentum* der Wohnungseigentümer sind i.d.R. innerhalb der Wohnungen, die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone, Keller- und sonstige Nebenräume, die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an *allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung zu entnehmen
Wohnungsbindung:	Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für die Wohnung Nr. 2 keine Zweckbindung nach dem WFNG vor.
Lärmkarte NRW:	keine Eintragung
Hochwassergefahrenkarte:	keine Eintragung
Überschwemmungsgebiete:	keine Eintragung



3) Ortsbesichtigung

05.03.2026

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben angezeigt. Der Insolvenzverwalter, sowie die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin ermöglichte die Eigentümerin den Zutritt und machte Angaben zum Objekt.

Anwesende am 05.03.2026:

- XXXXX (Eigentümerin ETW Nr. 2)
- XXXXX (Mitarbeiter - betreute Pflege)
- Unterzeichnende

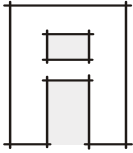
4) Besonderheiten

Abweichende bauliche Ausführung zum ATP:

Das im ATP eingezeichnete Schlafzimmer ist nicht vorhanden, die Innenwände fehlen in diesem Bereich. Die gesamte Fläche wird als Wohn- und Esszimmer mit offener Küche genutzt (kein abgeschlossener Flur oder Diele). Nach ursprünglicher Baugenehmigung für das zunächst errichtete Dreifamilienhaus vom 06.03.1974 wurde der jetzige Wohnbereich von ETW Nr. 2 als Swimmingpool ausgestaltet. Nach Angaben der Eigentümerin wurde dieser im Zuge der Umnutzung baulich abgedeckt (keine näheren Angaben). Der hintere Anbau (Geräte - Kellerräume) wurde nachträglich, etwa Ende der 1980er Jahre errichtet. Im ersten Geräte - Kellerraum mit Nutzung als Schlafzimmer befindet sich abweichend zum ATP ein weiteres Fenster. Der Gartenzugang vom zweiten Geräte - Kellerraum aus (Nutzung als Bad) ist zugemauert, im ursprünglichen Treppenaufgang befindet sich ein Warmwasserspeicher (Raum nicht Bestandteil von ETW Nr. 2).

Abweichende Nutzung Geräte - Kellerräume zum ATP:

Die hintereinanderliegenden, im ATP als Geräte - Kellerräume bezeichneten Räume sind sowohl vom Wohnbereich ETW Nr. 2 / Küche aus, als auch über die Waschküche, die zusätzlich vom allgemeinen Kellerflur aus erreichbar ist, zugänglich. Vermutlich wurden die Räume ursprünglich im Zusammenhang mit dem Ende der 1980er Jahre dort betriebenen Fitness- / Sonnenstudio entsprechend genutzt.



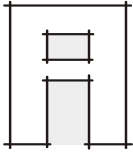
Im Zuge der „Änderung Raumaufteilung im DG und Nutzungsänderung Sonnenstudio zu Wohnraum“ (ETW Nr. 2) mit Bauschein Nr. 364/92 vom 18.08.1992, sowie auch innerhalb der Teilungserklärungen vom 31.08.1993 und Änderungsurkunde vom 23.09.1993 verblieb die Bezeichnung der Räume unverändert.

Die nach Wohnfläche aufgeteilten Miteigentumsanteile des Gesamtobjekts betragen für die Wohneinheit Nr. 2, entsprechend der Wohnfläche ohne Geräte - Kellerräume 53 / 538 (entspricht 53 m² WFL). Die nach Wohnfläche umgelegten Positionen innerhalb des von der Objektverwaltung zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplans werden aktuell ebenso noch mit 53 m² angesetzt.

Ausgebaute Kellerräume sind nach WoFIV lediglich der Wohnfläche zuzurechnen, wenn sie nach ihrer Nutzung den zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen* und keine Zubehörräume sind. Das ist in Bezug auf die unzureichende Belichtung der Räume ($< 1/8$ der Raumfläche) hier nicht der Fall.

*lt. BauO NRW muss hierfür die lichte Höhe von Kellerräumen mindestens 2,20 m betragen und das Rohbaumaß der Fensterflächen muss mindestens bei $1/8$ der Netto-Raumfläche liegen.
Raum 1 / Schlafen = Fläche lt. Abtragung Grundriss rd. $17,10 \text{ m}^2 / 8 = 2,14 \text{ m}^2$ Fensterfläche
vorhandene Fensterfläche rd. $0,90 \times 0,90 + 0,80 \times 0,90 = 1,53 \text{ m}^2 < 2,14 \text{ m}^2$
Raum 2 / Bad = Fläche lt. Abtragung Grundriss rd. $11,37 \text{ m}^2 / 8 = 1,42 \text{ m}^2$ Fensterfläche
vorhandene Fensterfläche rd. $0,80 \times 0,90 = 0,72 \text{ m}^2 < 1,42 \text{ m}^2$

Aus o.a. Erläuterungen schließend fließen die Raumflächen der als Geräte - Kellerräume bezeichneten Räumlichkeiten innerhalb dieses Gutachtens unter Anlehnung an die Berücksichtigung von „als Freizeiträume genutzte Kellerräume“ mit Heizung und Belägen / Bekleidungen, mit einem Viertel in die Wohnfläche ein (s. Flächenberechnung unter Punkt 12).



5) Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Gressenich, an der Straße Buschhausen, am südlichen Ortsrand, etwa 5 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.

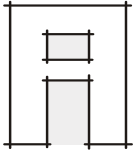
Der Ortsteil Gressenich liegt mit rd. 2.600 Einwohnern am Rande des Erholungsgebietes Nordeifel. Innerhalb des Ortsteils sind einige Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Kita und eine Schule, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (rd. 400 m östlich, Haltestelle Gressenich / Parkstraße). Weitere Geschäfte befinden sich im benachbarten Ortsteil Mausbach. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / Ost, rd. 7 km nördlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus Wohngebäuden (meist Einfamilienhäuser, teils als Altbauten) in offener Bauweise. Unmittelbar westlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an (Flächen für die Landwirtschaft) und rd. 500 m südöstlich liegt der Gressenicher Wald. Etwa 150 m südöstlich verläuft der Omerbach, wo sich einige Teiche befinden.

Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

Die Straße „Buschhausen“ ist eine Gemeindestraße mit Anliegerverkehr in diesem Bereich. Die Straße hat leichtes Gefälle Richtung Norden, ist asphaltiert (alte Asphaltdecke) und mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Gehwege sind nicht vorhanden. Seitlich grenzt ein Wirtschaftsweg, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze an.



Auf dem zu bewertenden Grundstück, Flst. 174, befinden sich vor dem Gebäude Stellplätze. Alle Stellplätze sind den entsprechenden Eigentumswohnungen über Sondernutzungsrechte zugeteilt. Der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 2 ist der Außenstellplatz Nr. 2 zugewiesen (Lage vor dem Gebäude, dritter SP von links, s. Planunterlagen / Anlage).

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.*

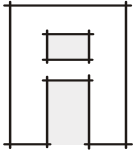
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 174 ist 1.405 m² groß bei etwa trapezförmigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite verjüngt sich von rd. 36 m auf etwa 24 m an der hinteren Grundstücksgrenze, bei einer Tiefe von rd. 47 m. Das Gelände hat Gefälle von West nach Ost, also vom Garten aus Richtung Gebäudefront. Die vordere Außenwand der Eigentumswohnung Nr. 2 im KG rechts liegt oberhalb des Geländeneiveaus, die seitlichen und hinteren Außenwände liegen im Sockelbereich mit verschiedenen Höhen unter der Geländeoberkante.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend insgesamt sechs Wohneinheiten, bebaut (zwei Wohneinheiten je Geschoss). Das Gebäude wurde ca. 1975 als Dreifamilienhaus errichtet. Erweiterungen haben Ende der 1980er Jahre und Anfang der 1990er Jahre stattgefunden. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und der Anbau errichtet, einige Nutzungsänderungen wurden durchgeführt (teils gewerblich genutzte Einheiten).



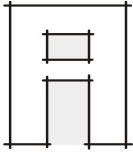
Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 2 hat Zugang vom allgemeinen Treppenhaus aus und beinhaltet zwei Zimmer, eine offene Küche, Diele, Duschbad, Bad und zwei, von der Wohnung aus zugängliche Kellerräume. Die hinteren, als Bad und Schlafzimmer genutzten Räume sind im Aufteilungsplan als Gerätekellerräume ausgewiesen und stellen in Bezug auf deren unzureichende Belichtung keine Wohnfläche dar (s. Grundrisszeichnungen / Anlage). Die offizielle Wohnfläche beträgt demnach rd. 53 m² zzgl. der beiden, zu Wohnzwecken genutzten Räume mit rd. 28 m² Fläche (Ansatz hier zu 1/4). Der Wohnung sind die Sondernutzungsrechte an dem Außenstellplatz Nr. 2 vor dem Gebäude, sowie an den Außenflächen Nr. 2 zugewiesen (Garten vor dem Gebäude mit allgemeinem Zugang von außen und eingefriedeter Hof neben dem Gebäude mit Zugang über eine Außentreppe von der Küche aus).

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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



Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit des 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 Wohnbaufläche (W) aus, unmittelbar westlich grenzt der Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft an (teils Landschaftsschutzgebiete) s. Abb. 1.

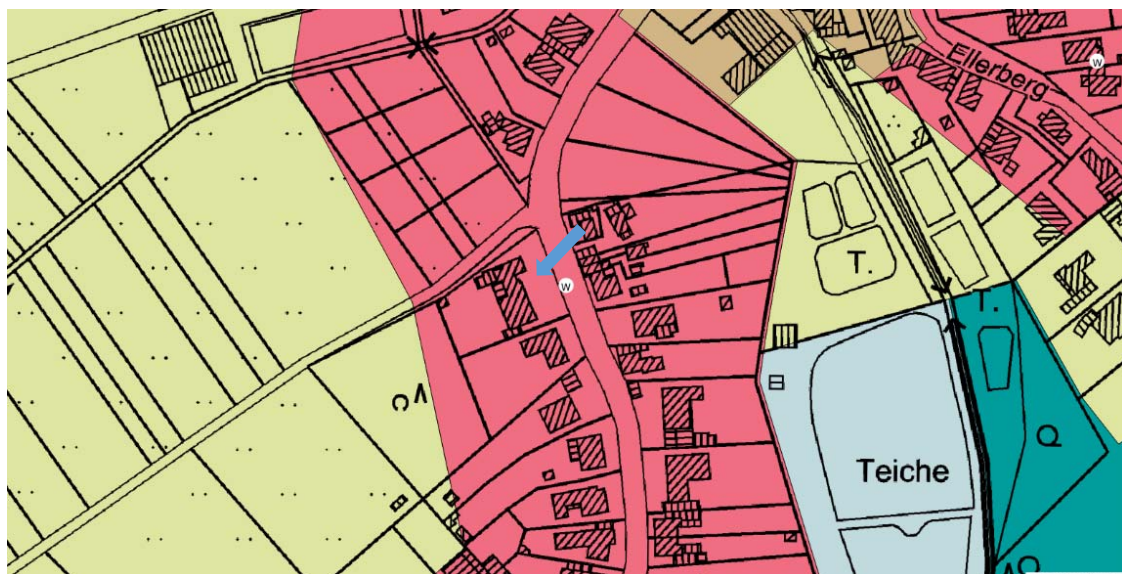
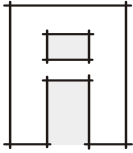


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



6) 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:

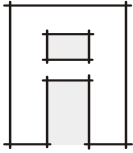
Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung zu Gewässern und durch die höhere topographische Lage, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

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.



7) Baugrund

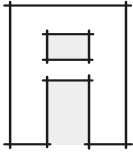
- Altlasten

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 schwermetall-belastete 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 zwei erloschenen Bergwerksfeldern. 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)*.

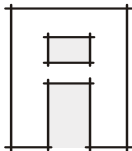
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei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

8) 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, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 215,- €/m², Stand 01.01.2026, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Gressenich.

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



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

Flurstück 174

Richtwert	215,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.405 m ²

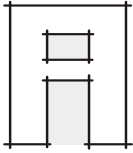
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 47 m	- 11 %
Beschaffenheit / Topographie	- 3 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 14 %
angepasster Bodenwert	185,- € / m ²

1.405 m ² x 185,- € =	259.925,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 259.900,00 €

<i>BOG (bodenbezogen)</i>	-
---------------------------	---

Miteigentumsanteil ETW Nr. 2:	53 / 538
259.900,- € x 53 / 538 =	25.604,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	rd. 25.600,00 €

<i>BOG anteilig</i>	-
---------------------	---



9) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben nach Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen / Bauakte - Baubeschreibung, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbau

a) Kellergeschoss

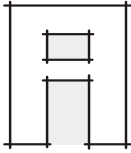
Hauptgebäude komplett unterkellert, Anbau eingeschossig auf Kellerniveau, Nutzung Wohnen, Kellerräume, Heizungsraum, integrierte Garage als Sondereigentum zu ETW Nr. 3

- Wände: Wände Betonkellersteine, Betonwände oder Mauersteine, Kalksandstein, Bimsstein o.ä., innen verputzt, teils tapeziert
- Boden: Beton, Estrich, Plattenbelag, Wohnbereiche verschiedene Beläge, überwiegend Fliesen
- Decke: Stahlbeton, unterseitig verputzt, teils Strukturputz oder Bekleidung
- Fenster: unter Geländeniveau Kellerfenster mit Vergitterung in Schächten, Schächte hinten überbaut mit Terrasse zu ETW Nr. 3, Wohnbereiche Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Rolläden
- Türen: Innentüren, glatte abgespernte Türen in Stahlzargen o.ä., Kellerzugang FH- Tür

b) Geschosse

- Wände: Kalksandsteine, Bimssteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt und tapeziert o.ä.
- Fassade: Verblendstein, Seite teils gestrichen
- Decken: massive Geschossdecken, Stahlbeton, ETW Nr. 2 unterseitig überwiegend abgehängt, Nut- und Federschalung, Spots
- Böden: Estrich, Beläge, meist Fliesen, ETW Nr. 2 komplett Fliesen
- Treppen: Geschosstreppe massiv, Plattenbelag, Schmiedeeisengeländer, Treppenhauswände KG Riemchen

Außentreppe zu Hof ETW Nr. 2, massiv, Fliesenbelag, Schmiedeeisengeländer



- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung oder teils Wärmeschutzverglasung (Zeitpunkt des Einbaus unbekannt), DG teils Dachflächenfenster

- Türen: Haustür Alurahmen mit verglastem Seitensegment und Oberlicht

Innentüren, glatte abgesperrte Türen in Stahlzargen o.ä.

Terrassentür, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

c) Dachgeschoss

- Konstruktion: Walmdach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Gauben in Holzkonstruktion an Gebäudefront und Gartenseite, Plattenbekleidung, Attika mit Plattenbekleidung, innenliegende Rinnen

Anbau Flachdach

2. SANITÄR

- KG: Heizungsraum, ETW Nr. 2 mit Waschküche

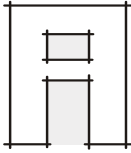
- Wohnungen: je mit Küche und Bad, teils Duschbad oder Gäste-WC, Bäder teils innenliegend

- ETW Nr. 2: Küche, offener Grundriss zu Wohn- und Essbereich, gemauerte Anrichte als Trennelement, Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Zugang Hof, komplett weiße Fliesen

Duschbad innenliegend, zwangsentlüftet, WC, Waschbecken, Duschtasse, komplett weiße Fliesen

Anbau / Geräte Keller mit Nutzung als Bad mit Einbauwanne, Duschtasse ohne Abtrennung, Waschbecken, WC und weiteren Wasseranschlüssen, natürlich entlüftet (ein kleines Fenster), komplett weiße Fliesen, Handtuchwärmer

Keller / Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine, Waschtisch, komplett weiße Fliesen, Fenster / Lichtschacht verschlossen



3. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Vaillant eco tec, Brennwerttherme, Wärmeabgabe über Heizkörper in Nischen

4. ELEKTRO

Elektroanlage - Hauptschaltkasten in Keller BJ 1975, Wohneinheiten / Geschosse vermutlich je nach Baujahrstandard, teils Anfang der 1990er Jahre

5. AUSSENANLAGEN

- Zuwegung:

Hauszuwegung plattiert, Außentreppe / Stufen

- Garten:

hinten Rasen und Bepflanzung (Sondernutzungsrecht ETW Nr. 3)

Außenflächen als Sondernutzungsrecht zu ETW Nr. 2:

Gartenfläche Nr. 2 mit Rasen, Plattierung / Terrasse - Gehwegplatten und Bepflanzung vor dem Gebäude, teilweise Böschung, zur Straße hin und seitlich eingefriedet, zwischen dem Gebäude und Gartenfläche Nr. 2 verläuft die allgemeine Zuwegung und Außentreppe zu Außenfläche Nr. 4 (s. Fotos)

Hofffläche Nr. 2 mit Zugang über Außentreppe von Küche aus, teils überdacht / Holzkonstruktion, Bodenplatten, zwei kleine Gartenhäuser ca. 1 x 1 m zu Abstellzwecken

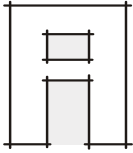
(s. Lageplan aus ATP / Anlage)

- Einfriedung:

Eckbereich vorne Mauersockel mit Verblendstein und Schmiedeeisengeländer, seitlich Böschung mit Hecken und Bepflanzung, teils Eisenmatten, Stahlzaun o.ä.

- Stellplätze:

vor dem Gebäude, linke Seite, je als Sondernutzungsrecht für die im Objekt befindlichen Eigentumswohnungen, Verbundsteinpflaster, (Lage SP Nr. 2, s. Lageplan aus ATP / Anlage)



10) Baulicher Gebäudezustand

baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

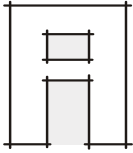
a) Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde Mitte der 1970er Jahre errichtet und befindet sich soweit ersichtlich, bis auf das Anfang der 1990er Jahre ausgebaute Dachgeschoss, überwiegend in ursprünglichem Konstruktions- und Ausstattungszustand bei durchschnittlichem, im Bereich der besichtigten Räumlichkeiten im KG, leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand. Der eingeschossige Anbau (hinterer Geräte - Kellerraum / Bad zu ETW Nr. 2) wurde etwa Ende der 1980er Jahre errichtet. In dieser Zeit wurden die Einheiten im Kellergeschoss zu gewerblichen Zwecken genutzt (z.B. Fitness- und Sonnenstudio). 1992 wurde die Nutzungsänderung zu Wohnen (ETW Nr. 2) durchgeführt.

Im hinteren Bereich des Kellers (Gartenseite) wurden die Lichtschächte bei dem Bau der Terrasse im EG verschlossen. In dem zu Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller / Waschküche sind in diesem Bereich Feuchteschäden mit Ausblühungen und teils erheblichen Abplatzungen der Putz- und Fliesenflächen ersichtlich (zweiter Kellerraum an Außenwand bekleidet, daher nichts sichtbar, weitere Keller wurden nicht besichtigt). Die Sockelflächen des Heizungskellers sind ebenfalls im Bereich der Heizungsleitungen betroffen. Die Innenbereiche der Kellerräume, Flur und Treppenhaus weisen Instandhaltungsstau auf. An der seitlichen Fassade des Anbaus ist Algenbewuchs ersichtlich. Nach Angaben der Eigentümerin ETW Nr. 2 gab es vor mehr als zehn Jahren Feuchteschäden an den seitlichen Außenwänden KG am erdberührenden Bereich (Wohnräume ETW Nr. 2). Die Wände seien diesbezüglich von innen abgesperrt / bekleidet worden (keine näheren Angaben). Der Objektverwaltung sind keine aktuellen Feuchteschäden bekannt.

b) ETW Nr. 2

Die Wohneinheit verblieb nach der gewerblichen Nutzung vermutlich in unverändertem baulichen Zustand (Böden komplett weiß gefliest, teils auch Wandflächen) und entspricht damit, auch in Bezug auf die Raumaufteilung, nicht dem modernen Wohnstandard. Es sind gefangene Räume vorhanden, der Wohnbereich ist lediglich von der Gebäudefront aus belichtet. Unter dem Wohnbereich war ursprünglich ein Schwimmbad, Angaben zur Konstruktion der entsprechenden Abdeckung können nicht gemacht werden.



In Bezug auf den aktuellen Aufteilungsplan bestehen diverse Abweichungen in baulicher Ausführung und Nutzung (s. hierzu Erläuterungen unter Punkt 4). Es ist nicht bekannt inwieweit eine Nutzungsänderung der hinteren Geräte - Kellerräume zu Wohnzwecken genehmigungsfähig ist (ggf. bauliche Maßnahmen notwendig, hier Absprache mit der Baubehörde). Innerhalb dieses Gutachtens werden die entsprechenden Räume mit $\frac{1}{4}$ ihrer Raumfläche der Wohnfläche zugerechnet. Der im Hof zu ETW Nr. 2 befindliche Holzschuppen ist stellenweise verwittert, die Außenanlagen als SNR Nr. 2 / Hof weisen Instandhaltungsstau auf.

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

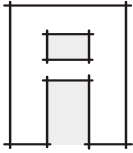
Zur Berücksichtigung der o.a. Schäden, Mängel und Risiken, wird in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ein Pauschalabschlag von rd. 20.000,- € angesetzt (Miteigentumsanteil ETW Nr. 2 = 20.000,- € x 53 / 538 = rd. 2.000,- €). Zur Berücksichtigung der Mängel / Unwägbarkeiten, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 2, wird bei der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 3.000,- €*, angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 5.000,- € entspricht rd. 4 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

Diese Abschläge sind nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs-, Fertigstellungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern sie sollen 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.

d) Einschränkende Hinweise

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



Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird, 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.

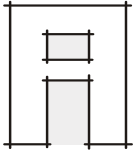
11) Energetischer Gebäudezustand

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, mit einer Zwischendämmung von geringer Stärke versehen, die Fenster sind isolierverglast ggf. teils Wärmeschutzverglasung. Der spätere Dachausbau und vermutlich auch der Anbau wurden nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen WSVO von 1982 errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung / Brennwerttherme mit Wärmeverteilung über Heizkörper in Nischen.

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

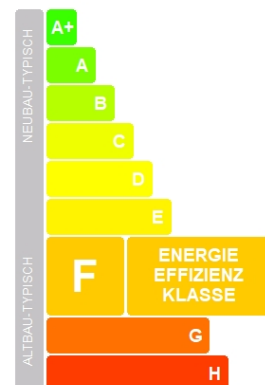
Für das Wohnhaus „Buschhausen 12 a“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse F entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, 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)

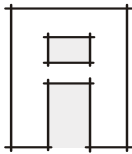
Gebäudebewertung
für den Ist-Zustand



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 überschlägig ermittelt.

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen nicht auszuschließen sind.



12) Massen und Flächen

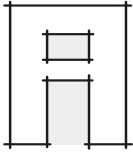
Die angegebenen Wohnflächen wurden aus den hier vorliegenden, wie beschrieben, teils abweichenden Grundrisszeichnungen übertragen und ggf. angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Für die Verkehrswertermittlung angesetzte Wohnfläche:	ETW Nr. 2
Diele	3,72 m ²
Schlafen (keine Zwischenwände, Teilbereich Ess- und Wohnzimmer)	11,20 m ²
Wohnen	20,80 m ²
Küche	15,30 m ²
Duschbad	<u>2,30 m²</u>
offizielle WFL nach ATP / ETW Nr. 2	53,32 m ²
Gerätekellerraum 1 / Nutzung Schlafzimmer (17,10 x 0,25)*	4,28 m ²
Gerätekellerraum 2 / Nutzung Bad (11,37 x 0,25)*	<u>2,84 m²</u>
Ansatz WFL gesamt	rd. 60,00 m²
*Ansatz ¼ s. Erläuterung unter Punkt 4)	

13) 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 Wohngebäude „Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage“ wurde mit Bauschein Nr. 1974/46 vom 06.03.1974 und Rohbauabnahme vom 16.07.1975 errichtet. Ende der 1980er Jahre wurde das KG als Fitnessstudio umgebaut. In diesem Zusammenhang wurde vermutlich auch der Anbau errichtet. Der Dachgeschossausbau wurde mit Bauschein Nr. 1990/328 vom 05.07.1990 genehmigt und die Nutzungsänderung des Fitnessstudios zu Wohnen (ETW Nr. 2) wurde mit Genehmigung Nr. 1992/364 vom 18.08.1992 durchgeführt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vom 31.08.1993 mit Änderungsurkunden vom 14.09.1993 und vom 13.11.2019 (je Änderung der Aufteilung der Kellerräume). Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 51 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 4 Punkten ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren.



14) Wertermittlungsverfahren

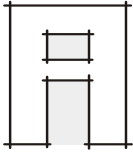
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine eigengenutzte Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. In Bezug auf die Gebäudestruktur steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, eine Vermietung der Wohnung ist hier ebenfalls denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird für die Wohneinheit zusätzlich das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwert) angewendet. Der Bodenwert wurde ebenfalls im Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



15) Ertragswertverfahren

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

Hausgeld:

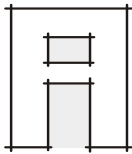
Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Unterteilt wird üblicherweise in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind).

Nach dem für 2026 beschlossenen Wirtschaftsplan lagen die nicht umlagefähigen Kosten für die betroffene Wohneinheit bei rd. 470,- € / a, zzgl. Rücklagenzuführung von rd. 490,- € / a (Hausgeld insgesamt, inkl. Heizkosten ab 01 / 2026 = 295,- € / M).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	14,40 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	Eigentumswohnung 439,- € / a, SP 24,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftszinssatz:

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2025. Ausgangspunkt zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist ein Basiswert, der sich auf ein ortsübliches, fiktives Normobjekt bezieht. Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjekts sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Zu- und Abschläge sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden.

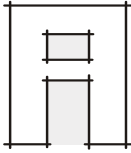
Der hierdurch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist immer sachverständig zu würdigen. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatzes ist die Berücksichtigung weiterer individueller Objektmerkmale erforderlich. Abweichungen von den Ergebnissen der o.a. Auswertungen sind zulässig. Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 2,05 (Spanne Stolberg - 3,41 bis 7,2).

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2026	01.01.2026	
Gebiet	Eschweiler	Stolberg	- 0,04
Wohnfläche	75 m ²	60 m ²	0,04
RND	55 Jahre	32 Jahre	- 0,68
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	0,00
Vermietungssituat.	unvermietet	Eigennutzung	0,25
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	0,00
angepasster LZ			1,62 rd. 1,6*

*Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ohne weitere Anpassungen mit 1,6 angesetzt.

Objektnutzung ETW Nr. 2:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 53 m² Wohnfläche zzgl. zwei zu Wohnzwecken genutzten Geräte - Kellerräumen (rd. 11 m² + 17 m² Fläche, Ansatz hier ¼) - Miteigentumsanteil 53/538, innerhalb des Mehrfamilienhauses „Buschhausen 12a“ mit insgesamt sechs Wohneinheiten, Lage im KG rechts, inkl. zwei Kellerräumen (Waschküche und Abstell-



keller), zzgl. Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 2 und an den Außenflächen Nr. 2 (Garten und Hof). Die Wohnung wurde zum Stichtag durch die Eigentümerin selbst bewohnt (keine Mieteinnahmen).

Mietertrag:

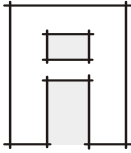
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 1971 - 1980 zwischen 5,20 € und 6,90 € / m² angesetzt werden, für die Baujahrgruppe 1981 - 1990 liegt der Wert zwischen 5,80 € und 7,35 € / m². Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohneinheit Nr. 2 (Lage KG, Wohnungsgröße und -zuschnitt, Ausstattung, Gartennutzung) von einem Wert von 7,00 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für den Außenstellplatz wird ein monatlicher Pauschalwert von 20,- € angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

s. Erläuterung Punkt 10)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 2.000,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 2	- <u>3.000,00 €</u>
BOG ETW Nr. 2 insgesamt	- 5.000,00 €

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



Flst. 174 - ETW Nr. 2

Monatlicher Rohertrag

60 m ² x 7,00 €	420,00 €
Stellplatz	<u>20,00 €</u>
Summe	440,00 €
Jahresrohertrag	440,00 € x 12 = rd. 5.280,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,40 € x 60 m ²	864,00 €
Verwaltungskosten	439,- € + 24,- €	463,00 €
Mietausfallwagnis	5.280,- € x 0,02	106,00 €
rd. 27 %		<u>- 1.430,00 €</u>
Jahresreinertrag		3.850,00 €

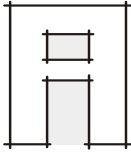
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 25.600,- € x 1,6 %	<u>- 410,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.440,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 32 Jahre 1,6 % = 24,91

24,91 x 3.440,- €	85.700,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	<u>25.600,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	111.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 5.000,00 €</u>

Ertragswert rd. 106.000,00 €



16) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

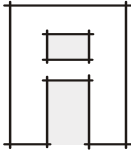
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte u.a. für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2016 bis 2025. Die Kauffälle wurden zum Stichtag 01.01.2026 indexiert.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € 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. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte sind in € pro m² Wohnfläche angegeben. Sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe. Sie beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche, ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse, sowie Garagen in ortsüblicher Ausführung. Sie beinhalten keine sonstigen Nebengebäude, kein Inventar und keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, Einbauten).

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Stolberg / Gressenich, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2026 2.350,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 1985, Wohnfläche 91-110 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).



Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.020,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

*veröffentlicht wurden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Mietsituation, die Wohnfläche, das Baujahr (Ursprungsbaujahr) und den Verkaufsumstand, unter Annahme eines mittleren Gebäudestandards; für weitere individuelle Merkmale wurden keine Koeffizienten veröffentlicht.

Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	2.020,00 €
individuelle Anpassung / Ausstattungsstandard ETW Nr. 2	- 5 %
individuelle Anpassung / Abweichungen ATP	- 10 %

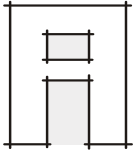
vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 2

2.020,00 € x 0,95 x 0,90 =	rd.	1.730,00 €
1.730,00 € x 60 m ² =	rd.	103.800,00 €
SNR - Außenstellplatz Nr. 2*	+	5.000,00 €
SNR - Gartenflächen	+	3.000,00 €
BOG (anteilig)	-	<u>5.000,00 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 2		106.800,00 €

ETW Nr. 2

objektspezifischer Vergleichswert	rd.	107.000,00 €
--	------------	---------------------

*Pauschalansatz objektbezogen, unter Berücksichtigung der Zuteilung als Sondernutzungsrecht, Daten aus Weiterverkäufen im ehemaligen Kreisgebiet, lt. Grundstücksmarktbericht 2026, Kauffälle 2024 - 2025, Weiterverkäufe von offenen Stellplätzen, Spanne 5.000,- € bis 12.500,- €.



17) Verkehrswert

§ 194 BauGB - "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

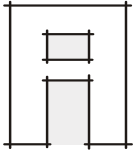
ETW Nr. 2

Ertragswert	106.000,00 €
Vergleichswert	107.000,00 €

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

Verkehrswert **106.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter (hier angesetzte) Wohnfläche ergibt sich inkl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz und an Außenflächen und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 1.850,- € (mit BOG und SNR rd. 1.770,- € / m²), was dem Objekt im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Objektmerkmale entsprechen dürfte.



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 19.05.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann