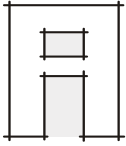


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 22 / 25 -

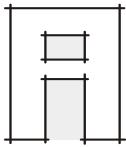
über den Verkehrswert des Dreifamilienhausgrundstücks
(Flst. 447) - in Stolberg / Büsbach, Aachener Straße 60

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.



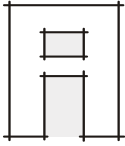
KURZBESCHREIBUNG

Dreifamilienhausgrundstück, Aachener Str. 60, 52223 Stolberg / Büsbach, mit zweigeschossigem, unterkellertem Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, eingeschossiger Anbau zu Abstellzwecken, Objekt in Umbauzustand / OG's Leerstand, Baujahr ca. Anfang der 1930er Jahre, letzte Modernisierung ca. 2000, geschätzt rd. 225 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 526 m² (Nachbargrundstück, Flst. 448, dient als zusätzliche Gartenfläche und Garagenzufahrt – hier nicht Bestandteil).



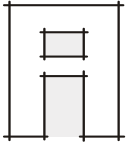
Abkürzungsverzeichnis

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:	18.12.2025
Objekt:	Dreifamilienhausgrundstück
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 70 Flurstück 447 Gebäude- und Freifläche Aachener Str. 60 groß: 5,26 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 13868, lfd. Nr. 1
Verkehrswert (unbelastet):	327.000,00 €
In Worten:	Dreihundertdsiebenundzwanzigtausend Euro

Ersatzwert II/1	
Grenzanbaurecht:	12.000,00 €



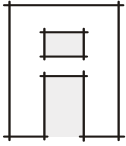
Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle, Auszug UR.-Nr.703 für 1999 - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel ab 01.01.2024 - Stadt Stolberg
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auszug Baulastenverzeichnis, Auskunft Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Stolberg*
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

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



Gliederung des Gutachtens

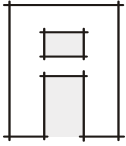
1) Besonderheiten - gemeinschaftliche Nutzung	S. 7 - 8
2) Auftraggeber des Gutachtens	S. 9
3) Allgemeine Angaben	S. 9 - 12
4) Ortsbesichtigung	S. 13
5) Grundstücksbeschreibung	S. 14 - 17
6) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 18
7) Baugrund	S. 19 - 20
8) Bodenwert	S. 21 - 22
9) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 23 - 25
10) Baulicher Gebäudezustand	S. 26 - 28
11) Energetischer Gebäudezustand	S. 28 - 30
12) Massen und Flächen	S. 30
13) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 31
14) Wertermittlungsverfahren	S. 32
15) Ertragswertverfahren	S. 33 - 35
16) Sachwertverfahren	S. 36 - 38
17) Verkehrswert	S. 39 - 40
18) Ersatzwert II/1 - Grenzanbaurecht	S. 40 - 41

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte
- Auszug Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*keine Innenbesichtigung EG und Anbau

In Bezug auf fehlende Unterlagen und Informationen zum Objekt, sowie auf die nur lückenhafte Innenbesichtigung (eine Bauakte ist nicht mehr vorhanden, weitere Auskünfte konnten von Seiten der Stadtverwaltung nicht gemacht werden), wurden die Bauzahlen hier lediglich grob abgeschätzt (ein Aufmaß konnte nicht gefertigt werden). Innerhalb dieses Gutachtens musste im Übrigen überwiegend von groben Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können.



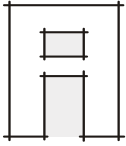
1) Besonderheiten - gemeinschaftliche Nutzung Flst. 447 und 448

Das hier zu bewertende, mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück, Flst. 447, wurde bislang gemeinschaftlich mit dem westlich angrenzenden Grundstück, Flst. 448 genutzt. Beide Flurstücke haben derzeit einen identischen Eigentümer. Derzeit dient das grundsätzlich ebenfalls als Bauland nutzbare Flst. 448 als Garten- und Garagenzufahrtsfläche zu Gunsten Flst. 447. Das Wohngebäude (Aachener Str. 60) auf Flst. 447 grenzt an die gemeinsame Grundstücksgrenze (s. Abb. 1).



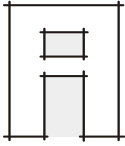
Abb. 1 Auszug Liegenschaftskarte

Zur Sicherung der Abstandsfläche und zur Sicherung der Zufahrt zu dem hinter dem Wohnhaus liegenden Garagenanbau zu Gunsten Flst. 447 und zu Lasten Flst. 448, wurde im Zuge der Grundstücksteilung 1999 eine Vereinigungsbaulast eingetragen, die die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke verpflichtet, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken auch nach der geplanten Grundstücksteilung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke zusammen ein einziges Grundstück bildeten. Die durch die Vereinigungsbaulast ermöglichten Absicherungen zu Gunsten Flst. 447 schließen auf den betroffenen Flächen von Flst. 448 eine Bebauung aus. Hierdurch wird also auf Flst. 448 eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit hervorrufen. Gleichzeitig besteht mit Grunddienstbarkeit II/1 ein Grenzanbaurecht zu Lasten Flst. 447 und zu Gunsten Flst. 448, welches, insoweit es weiter Bestand hat, eine Bebauung durch Anbau an das bestehende Gebäude auf Flst. 447 wiederum ermöglicht.



Dies würde für das Wohnhaus auf Flst. 447 die Schließung der an der betroffenen Fassade vorhandenen Fensteröffnungen voraussetzen.

Es besteht demnach eine Wechselwirkung, die in unterschiedlichem Maße die Flurstücke beeinflusst. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Grundstücke, Flst. 447 und Flst. 448, werden im Zuge der Wertermittlungen innerhalb der Verfahren 43 K 22/25 und 43 K 23/25 individuell erläutert und berücksichtigt. An dieser Stelle sei lediglich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die wirtschaftliche gemeinsame Weiterverwendung durch einen Eigentümer am vorteilhaftesten ist, da im Falle von nicht identischen Eigentümern eine dauerhafte Nachbarschaftsabhängigkeit entsteht, die ein höheres Konfliktpotential bei baulichen Maßnahmen und Nutzungsangelegenheiten oder auch Problematiken bei der Löschung von Baulasten etc. mit sich bringt (eingeschränkte Entscheidungsfreiheit).



2) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts und des Ersatzwerts II/1 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 02.10.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 22 / 25** -

3) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 70, Flurstück 447
Gebäude- und Freifläche
Aachener Str. 60
groß: 5,26 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 13868, lfd. Nr. 1

Herschvermerke: keine

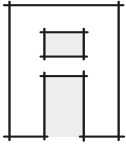
Hinweis auf Grunddienstbarkeit II/1 - Grenzanbaurecht zu Lasten Flst. 447 und zu Gunsten Flst. 448, hierzu kein Herschvermerk, Flurstücke beide im Bestandsverzeichnis - Grundbuch von Stolberg, Blatt 13868

Eigentümer: XXXX
XXXX

Bewertungstichtag: 18.12.2025

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

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



Zubehör:

soweit ersichtlich kein Zubehör, Anbau wurde nicht besichtigt, EG Wohnnutzung, nicht besichtigt, übrige Wohnungen im Umbauzustand / Leerstand

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1 zu Lasten Flst. 447, zu Gunsten Flst. 448
Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 70 Nummer 448 (Blatt 3536); gemäß Bewilligung vom 30. September 1999 (UR.-Nr. 703/99 - Notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Stolberg), eingetragen am 25. Oktober 1999. [...]

Auszug UR.-Nr. 703/99:

„Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundbesitzes ist befugt, unmittelbar an die gemeinsame Grenze* des belasteten Grundbesitzes heranzubauen.“

*hierzu keine Markierung des betroffenen Grenzbereichs im Lageplan der Urkunde

lfd. Nr. 2

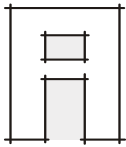
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 22/25). Einge-
tragen am 03. 09. 2025.

lfd. Nr. 3 betrifft Flst. 448

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 zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wird unter Punkt 18) der Ersatzwert des Rechts II/1 (Grenzanbaurecht) zusätzlich ermittelt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 447, laut schriftlicher Auskunft derzeit eine Eintragung vorhanden. Baulastenblatt 2904, Eintrag vom 10.09.1999 (im Zuge der Grundstücksteilung):



„Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolberg Aachener Straße 60, Gemarkung 70, Flurstück 78, Teilstücke A [aktuelle Bezeichnung Flst. 447] und B [aktuelle Bezeichnung Flst. 448] verpflichten sich hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken auch nach der geplanten Grundstücksteilung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke zusammen ein einziges Grundstück bildeten. [s. gelbe Markierung im zugehörigen Lageplan / Anhang]

Die o.a. Baulast ist erforderlich, weil die geplante Grenze unmittelbar an der südwestlichen Außenwand des Hauses Aachener Straße 60 verläuft, so dass diese Wand keinen ausreichenden Grenzabstand mehr hat (§ 6 BauO NW). In dieser Wand befinden sich Öffnungen, die ebenfalls keinen ausreichenden Abstand zur Grenze haben (§ 31 BauO NW). Die wegemäßige Erschließung der vorhandenen Garagen auf Teilstück A erfolgt über das Trennstück B* (§ 4 BauO NW).“

*keine klare Definition der Abstands- und Zuwegungsfläche auf Flst. 448, hierzu keine Markierungen im Lageplan, Zuwegung derzeit entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flst. 448, ca. 3 m Breite bis 20 m Tiefe, dort Richtung Osten (Hof) rd. 3 m x 9 m (s. grobe Skizze – Lageplan Abb 2).



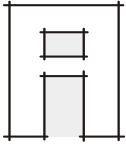


Abb. 2 grobe Skizzierung aktuelle Zufahrtsfläche und Bereich Abstandsfläche (ohne Maße)

Die Vereinigungsbaulast wurde im Zuge der Grundstücksteilung (Flst. 447 und Flst. 448) und in Bezug auf die bereits vorhandene Bebauung auf Flst. 447 notwendig (Sicherung Zufahrt und Abstandsfläche). Eine wertmindernde Beeinflussung auf Flst. 447 wird hierdurch nicht ausgelöst, der Vorteil auf den Baubestand wird nicht separat bemessen, sondern fließt mit in die der Wertermittlung zugrundeliegenden Parameter ein. In Bezug auf die Baulast wird keine zusätzliche Anpassung unter (bodenbezogene) BOG vorgenommen.

öffentliche Förderung:

Nach Angaben der Stadt Stolberg, Amt für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt für das Objekt keine aktuelle Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG NRW vor.

Denkmalschutz:

lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde Stolberg, keine Lage innerhalb eines eingetragenen Denkmalbereichs und kein Baudenkmal nach aktueller Denkmalliste

Lärmkarte:

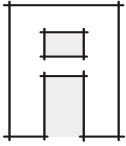
keine beeinflussenden Eintragungen

Hochwassergefahrenkarte:

keine beeinflussenden Eintragungen

Hochwasserrisikokarte:

keine beeinflussenden Eintragungen



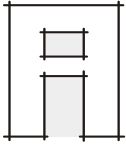
4) Ortsbesichtigung

18.12.2025 und 10.02.2026

Der Besichtigungstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich informiert. Der ursprünglich für den 10.12.2025 um 10:00 Uhr anberaumte Termin wurde auf Wunsch von XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX auf u.a. Datum verlegt. Zu angegebenem Termin ermöglichte dieser den Zutritt zum Kellergeschoss, sowie zu den sich im Umbauzustand befindlichen Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes. Die nach Angaben von XXXXXXXX bereits weitestgehend fertiggestellte und bewohnte Wohnung im Erdgeschoss, sowie der Anbau konnten nicht von innen besichtigt werden. XXXXXXXXXXXX machte Angaben zum Objekt und verwies bezüglich der Objektunterlagen und -zahlen an seinen Rechtsanwalt (ein Aufmaß vor Ort konnte aus Zeitmangel nicht ermöglicht werden). Nachdem der Rechtsanwalt keine Unterlagen zur Verfügung stellen konnte, wurde ein weiterer Ortstermin zur Erstellung eines Aufmaßes für den 20.02.2026 um 15:00 Uhr per Einschreiben anberaumt. Zu angegebenem Termin ist niemand erschienen. Die vor Ort angetroffenen Bewohner der Erdgeschosswohnung sagten einer Innenbesichtigung nicht zu. Mieten werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt (keine Angaben zu Mietzahlungen, Mietverträge wurden nicht vorgelegt). Hinsichtlich fehlender Unterlagen musste innerhalb des Gutachtens, insbesondere auch bei der Flächenermittlung, von Schätzungen ausgegangen werden.

Anwesende am 18.12.2025: - XXXXXXXXXXXX
- Unterzeichnende
Anwesende am 10.02.2026: - XXXXXXXXXXXX
- Unterzeichnende
- technische Hilfskraft

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



5) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Ortsteils Büsbach mit Randlage zum Ortsteil Liester, an der Aachener Straße, etwa 1,5 km südwestlich 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.

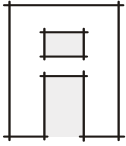
Der Ortsteil Büsbach liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Vichttal und dem Indetal. Nachbarortsteile sind Münsterbusch im Norden, Liester im Osten, Breinig im Süden und das Naturschutzgebiet Münsterbusch, sowie der Brander Wald im Westen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Stolberg und Aachen sind in der Ortslage vorhanden (Haltestellen „Liester“ in ca. 50 m bis 100 m Entfernung). In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule und eine Kita.

Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 5 km). Es besteht eine gute Anbindung an das Stadtgebiet Aachen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks und der Grundstückszuschnitt sind aus den Anlagen bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

Die Bebauung der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht überwiegend ebenfalls aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise oder als Doppelhäuser. Unmittelbar gegenüber liegt ein Sportplatz.

Erschließung:

Die Aachener Straße ist eine Gemeindestraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen überwiegend Richtung Stadtmitte bzw. Richtung Aachen. Die Straße hat Gefälle Richtung Osten (Zentrum), ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen,



einseitigem Fahrradweg, sowie mit Straßenbeleuchtung und ein- bis zweiseitigen Parkbuchten angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich vor dem Gebäude ein bis zwei Stellplätze. Die im KG integrierte Garage ist über eine Zufahrt von der Straße aus befahrbar.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach 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.

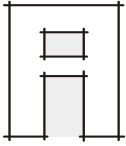
Das Grundstück ist laut Planauskunft an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 447 ist 526 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (hintere Grundstücksgrenze mit schrägem Verlauf). Die Grundstückstiefe liegt zwischen rd. 46 m und 50 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 10,90 m. Die Geländeoberfläche hat Gefälle zum Garten hin, Richtung Süden. Der hinten an das Wohnhaus anschließende Anbau befindet sich auf Kellergeschossniveau. Die Bebauung ist von Nord nach Süd ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist auf gesamter Breite mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit integrierter Garage im KG, beinhaltend eine Wohneinheit je Geschoss (Wohnung DG nicht in sich abgeschlossen), sowie mit einem hinten anschließenden eingeschossigen Anbau (kein direkter Zugang vom Wohnhaus), vermutlich zu Abstellzwecken, ggf. auch für PKW (keine Innenbesichtigung), bebaut.

Das Wohngebäude wurde, soweit hier mitgeteilt wurde, etwa Anfang der 1930er Jahre errichtet und Anfang der 2000er Jahre teilmodernisiert.



Zum Stichtag befand sich das Objekt, bis auf die, soweit hier mitgeteilt wurde, nahezu fertiggestellte Wohneinheit im EG, im Umbauzustand (Wohnungen OG und DG Leerstand). Das Gebäude befindet sich im Übrigen, soweit ersichtlich, in ursprünglichem Konstruktionszustand (Dachstuhl, Außenwände, Treppen, Decken). Die Wohnungen beinhalten je zwei oder drei Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkone in EG und OG. Die Gesamtwohnfläche beträgt nach grober Ermittlung geschätzt etwa 225 m².

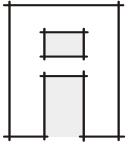
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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 Grundstückes beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".

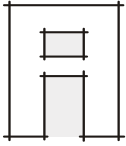


Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbaufläche (W) aus, 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 Schäden zur Herleitung einer Notversorgung wurden zunächst provisorisch behoben. Derzeit, sowie in den kommenden Jahren, wird die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen durchgeführt. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Objekt:

Der Ortsteil Büsbach war in Bezug auf die höhere topographische Lage und hinsichtlich der Entfernung zum Stadtzentrum, nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen. Dies betrifft auch das zu bewertende Objekt.

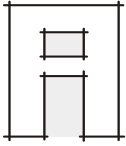
Auswirkungen:

Risiken: Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur, ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten

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

Resümee:

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, noch auf den Marktwert des Objekts auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten nicht prognostizierbar. Direkte Anzeichen dafür, insbesondere für Objekte außerhalb der betroffenen Bereiche, sind derzeit nicht zu erkennen.



7) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.

Hinweis:

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

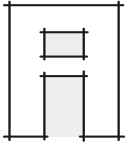
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

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

(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).



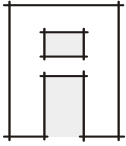
- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Braunstein, Eisenstein, Bleierz; Galmei und allen bergbaulich nutzbaren Fossilien verliehenen Bergwerksfeld „Büsbacher Berg“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stolberger Telecom AG i.L.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Angelegenheiten, die Bezirksregierung Arnsberg auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Die Stolberger Telecom AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen kein für das Grundstück relevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich und dessen unmittelbare Umgebung nicht. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage).*

*Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, ermittelt und angefertigt werden.



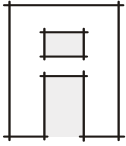
8) Bodenwert

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 Bauweise. Der Richtwert beträgt 270,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Büsbach.

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 447

Richtwert 270,- € / m²

Grundstücksgröße 526 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe i.M. 48 m - 11 %

Beschaffenheit / Topographie - 3 %

Zuschnitt -

Summe der Zu- und Abschläge - 14 %

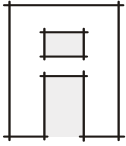
angepasster Bodenwert 232,- € / m²

526 m² x 232,- € = 122.032,00 €

vorläufiger Bodenwert **rd. 122.000,00 €**

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale: -



9) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Teilbesichtigung vor Ort, Angaben des Anwesenden, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation, keine Unterlagen vorhanden

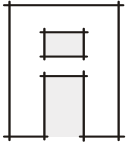
1. WOHNHAUS

Kellergeschoss

komplett unterkellert, Kellergeschoss in Umbauzustand, Nutzung zu Abstellzwecken, Garage, Waschküche, Kellertreppe innen massiv / Beton, Plattenbelag erneuert, Eisenhandlauf, Wände Mauerwerk, Bruchsteine, Ziegelsteine o.ä., gestrichen, teils verputzt, verschiedene Trennwände, Kellerdecke massiv / Kaiserdecke o.ä. gestrichen, Boden Estrich / ursprünglich, Flur und Waschküche Fliesen (Verfugung fehlt), Holzlattentüren oder ohne Türen, FH - Außentür, Kellerfenster mit Vergitterung, teils Kunststoffrahmen isolierverglast

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, vermutlich Ziegelsteine, Kalksandsteine o.ä., Wände Treppenhaus EG neu verputzt, Rest Umbauzustand, alte Verputzung, Bekleidungen OG überwiegend entfernt, DG tapeziert
- Fassaden: Ziegelstein / Sichtmauerwerk, vermutlich ohne Dämmschicht, Sockel und Hauseingangsbereich Bruchstein, Hauseingangsüberdachung
- Decken: soweit bekannt ist, Geschossdecken als Holzbalkendecken
- Böden: EG Treppenhaus / Plattenbelag, Wohnung nicht besichtigt, Geschosse Holzdielen, teils mit Fliesen oder Belägen wie Laminat o.ä.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung (ca. Anfang 2000er Jahre), teils Kunststoffrolläden, DG Dachflächenfenster, Holzrahmen isolierverglast



- Türen: Hauseingangstür erneuert, im Übrigen verschiedene, glatte, abgesperrte Innentüren bzw. teils ohne Türen / Rohbauzustand
- Treppen: ursprüngliche Holzgeschosstreppen mit Holzgeländer, Altlackierung, Wände verputzt (EG erneuert, Rest ursprünglich)
- Balkone: Balkone als Loggien in EG und OG, Lage nach Süden, massive Bodenplatten und Brüstung / Ziegelstein, Wände Mauerwerk gestrichen, nicht besichtigt

Dach Holz satteldach mit zwei Gauben an Gebäudefront, Eindeckung Betondachsteine, ohne oder ggf. nur mit geringer Dämmung, Gauben Ziegelsteine, seitlich Plattenbekleidung, Dachschrägen innen teils mit Schalung, oberste Geschossdecke vermutlich Holzbalkendecke, Spitzboden ohne Zugang

2. SANITÄR

KG, Waschküche mit Wasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine, Wände verputzt / gestrichen, Boden Fiesen, natürlich entlüftet

lt. Angaben, Sanitäranlagen in EG erneuert, hierzu keine weiteren Angaben

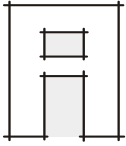
OG, Bad mit Einbauwanne, Stand - WC mit Spülkasten, Waschbecken, natürlich entlüftet, Boden und Sockel Fliesen, Rest Putz

Küche in OG und DG in Umbauzustand, Anschlüsse soweit bekannt ist, vorhanden

DG, Bad mit Einbauwanne, Anschluss für Waschmaschine, Handtuchwärmer, komplett Fliesen, natürlich entlüftet

3. ELEKTRO

Elektroanlage in EG lt. Angaben komplett erneuert, übrige Geschosse im Umbauzustand, Verkabelung teils ursprünglich und teils entfernt (s. Fotos)



4. HEIZUNG

lt. Angaben des Anwesenden vor Ort, neue Gasetagenheizung / Therme in Wohnung EG übrige Wohneinheiten mit ursprünglichem Leitungssystem, teils Konvektoren vorhanden, Anschlüsse und Heizthermen fehlen, Warmwasserbereitung je über Durchlauferhitzer

5. GARAGE

Garage in KG integriert, steile Zufahrt von Aachener Straße aus, elektrisches Rollltor, innen Mauerwerk verputzt / gestrichen, teils Holzlattentrennwände, Boden Estrich

6. ANBAU

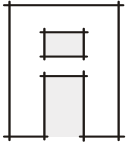
hinten an KG - Wohnhaus angebaut, Nutzung vermutlich zu Abstellzwecken (nicht besichtigt), massive Konstruktion / Mauerwerk, Kalksandsteine o.ä., Rohmauerwerk, Flachdach in Holzkonstruktion mit Schweißbahneindeckung, Eisen - Schiebetor an Hofseite, Zugang zu KG - Wohnhaus zugemauert, Bereich hinter Anbau einseitig offen, Nutzung als überdachte Terrasse mit Grill / Kamin, Genehmigungsstand Anbauten unbekannt

7. AUSSENANLAGEN

Stellplatzfläche vor dem Gebäude für etwa ein bis zwei PKW (gemeinschaftlich mit weiterer Fläche auf Flst. 448), Verbundsteinpflaster, Garageneinfahrt befestigt

Gartenzugang über Außentür KG hinten, sowie gepflasterte Zuwegung über westliches Nachbargrundstück, Flst. 448 (aktuell gemeinschaftliche Nutzung als Gartenfläche und Hofzufahrt bzw. Zufahrt zum Anbau Flst. 447, keine Trennung durch Einfriedung, s. hierzu Erläuterung unter Punkt 1)

Hof und Zufahrt Verbundsteinpflaster, Gartenfläche mit leichtem Gefälle, Rasen, Bepflanzung, teils Baumbestand, Einfriedung hinten Bruchsteinmauer / Nachbarbebauung, östliche Seite Stahlzaun mit Sichtschutz



10) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

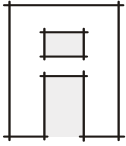
Das Wohnhaus wurde etwa Anfang der 1930er Jahre errichtet und befindet sich, soweit ermittelt werden konnte, konstruktiv noch in ursprünglichem baulichen Zustand. Vermutlich wurden im Laufe der Jahre einige Teilmodernisierungen durchgeführt. Die letzte Modernisierungsmaßnahme fand etwa Anfang der 2000er Jahre statt und umfasste ggf. die Bereiche Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen, sowie den Fensteraustausch. Der genaue Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen ist nicht bekannt.

Im letzten Jahr wurde die Wohnung im Erdgeschoss modernisiert. Soweit bekannt ist, wurde die Elektroanlage erneuert und eine neue Heiztherme (Etagenheizung) wurde montiert. Die Modernisierung sei noch nicht komplett abgeschlossen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Räumlichkeiten in den übrigen Geschossen befinden sich im Umbauzustand bzw. im geräumten Altzustand. Nach Angaben des vor Ort Anwesenden wurden die Wohnungen zunächst geräumt und mit dem Umbau wurde im 1. OG begonnen (Türen ausgestemmt, Leitungen entfernt, teils neu eingezogen). Die Wohnung im DG ist nicht in sich abgeschlossen und befindet sich im ursprünglichen Ausstattungsstandard (s. Fotos). Heizungsanlagen sind in den Obergeschossen noch nicht verbaut.

Die Wohnungen können in derzeitigem Zustand nicht bewohnt werden. Zur Herstellung der Bewohnbarkeit müssen zumindest noch einige bauliche Maßnahmen, wie die Fertigstellung der Elektro- und Heizungsanlage, Renovierung des Innenausbaus, Einbau von Türen durchgeführt werden.

An der vorderen Außenwand im Keller unter der Treppe sind im Sockelbereich Ausblühungen ersichtlich. Der Fliesenbelag im KG ist noch nicht verfugt, der Bodenbereich Waschküche hat Gefälle zur Raummitte. Teilweise wurden Trennwände eingezogen, soweit ersichtlich sind auch im KG noch Restarbeiten durchzuführen, auch in Bezug auf die Elektroanlage.

Im Bereich des Treppenhauses DG ist an der Dachschräge der Putz ausgebrochen (ggf. Feuchte / Ortgangbereich).



Der Anbau konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Außenfassade ist nicht bekleidet (Rohmauerwerk), der Genehmigungsstand ist unklar (keine Bauakte, keine Auskünfte Bauordnungsamt).

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Das Ausmaß, die Kosten und der Zeitaufwand der zur Fertigstellung der Wohneinheiten erforderlichen Maßnahmen, sowie die erforderlichen Aufwendungen zur Schadensbeseitigung und ggf. behördlichen Klärung können innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert benannt werden. Ebenso konnten Teilbereiche, wie die Erdgeschosswohnung und der Anbau nicht besichtigt werden, ein Aufmaß war nicht möglich, zum Objekt waren nahezu keine Unterlagen vorhanden.

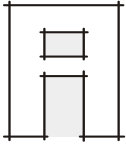
Zur Berücksichtigung der hier benannten Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 40.000,- €*, unter Annahme der Fertigstellung der Umbaumaßnahme bis zur Bewohnbarkeit (Fertigstellung Elektroanlage, Heizungssystem und Innenausbau) angesetzt.

*entspricht rd. 11% des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Fertigstellungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand und der damit verbundenen 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.

Es wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flst. 448*, eine Dienstbarkeit / Grenzanbaurecht besteht, die den jeweiligen Eigentümer befugt, unmittelbar an die gemeinsame Grenze zu Flst. 447 anzubauen, was bei Ausübung des Rechts die Schließung der Öffnungen in der westlichen Fassade zur Folge hätte (s. Berücksichtigung bei Ersatzertermittlung unter Punkt 18).

*zum Stichtag gemeinschaftliche Nutzung, ein identischer Eigentümer



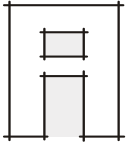
c) Einschränkende Hinweise

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.

11) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist vermutlich nicht mit Dämmung versehen (ggf. geringe Dämmung der Dachflächen). Die wärmeschutzverglasten Fenster sind Anfang der 2000er Jahre eingebaut worden. Die Beheizung soll über Gasetagenheizungen erfolgen (bislang nur in EG, übrige Einheiten ohne Geräte). Zur Ermöglichung der Berechnung wird hier exemplarisch davon ausgegangen, dass die Beheizung in allen Etagen über Gasetagenheizung je mit Brennwertgeräten erfolgt (Warmwasserbereitung elektrisch, je über Durchlauferhitzer).



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.

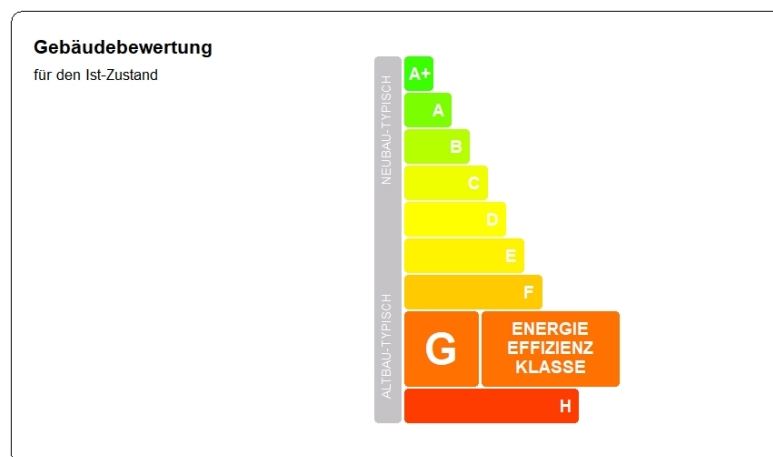
c) Energie - Effizienzklasse

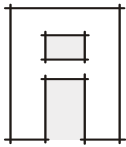
Für das Wohnhaus „Aachener Straße 60“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

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

Energie - Effizienzklassen

A+	=	< 30 kWh/(m²a)
A	=	< 50 kWh/(m²a)
B	=	< 75 kWh/(m²a)
C	=	< 100 kWh/(m²a)
D	=	< 130 kWh/(m²a)
E	=	< 160 kWh/(m²a)
F	=	< 200 kWh/(m²a)
G	=	< 250 kWh/(m²a)
H	=	> 250 kWh/(m²a)





d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschlägig 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.

12) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden aus den vorliegenden Lageplänen grob abgetragen, bzw. aus dem Geoportal der Städteregion Aachen ausgemessen und ggf. angepasst oder geschätzt. Weitere Unterlagen sind nicht vorhanden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$10,90 \times 10,60 \times 4 =$	rd. 462,00 m²
Anbau, ca.	$9,50 \times 5,30 =$	rd. 50,00 m²
überdachte Terrasse, ca.	$4,70 \times 4,00 =$	rd. 19,00 m²

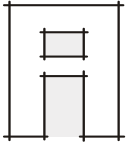
Wohnfläche:

<i>Erdgeschoss, ca.</i>	$10,10 \times 9,60 - 5,00 \times 2,20$ (TRH) $- 2 \times 0,24 \times 9,60 - 0,24 \times 10,10$ (MWK) =	rd. 79,00 m²
<i>Obergeschoss, ca.</i>	wie EG	79,00 m²
<i>Dachgeschoss</i>	wie OG abzgl. rd. 15% Schrägen $79,00 \times 0,85 =$	rd. 67,00 m²

WFL insgesamt, rd. 225,00 m²

Nutzfläche:

<i>Anbau, ca.</i>	$9,00 \times 4,80 =$	rd. 43,00 m²
-------------------	----------------------	--------------

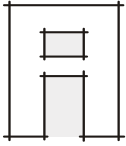


13) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde ca. Anfang der 1930er Jahre errichtet und zuletzt Anfang der 2000er Jahre und 2025 (Maßnahme nicht abgeschlossen) teilmodernisiert, bei ursprünglicher Konstruktion. Zum Baujahr des Anbaus können keine Angaben gemacht werden (ggf. im Zuge der Modernisierung um 2000).

Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von > 80 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 8 Punkten (unter Annahme eines mittleren Modernisierungsgrads nach Fertigstellung und unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, u.a. in Bezug auf noch auszuführende bauliche Maßnahmen, durch Ansatz eines pauschalen Risikoabschlags unter BOG), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Die Alterswertminderung für Wohnhaus und Anbau wird bei linearer Abschreibung mit 60 % des Herstellungswertes angesetzt.



14) Wertermittlungsverfahren

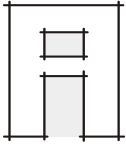
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 ein zum Stichtag teilbewohntes Dreifamilienhaus. Mieten wurden, soweit bekannt ist, nicht erzielt. Eine teilweise Eigennutzung des Objekts ist denkbar, allerdings steht hinsichtlich der Gebäudestruktur eher die Erzielung von Erträgen im Vordergrund (Vermietung nach Fertigstellung). Demnach ist das Ertragswertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Sachwertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde 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.

Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Stichtag teilbewohntes Dreifamilienhaus (EG bewohnt durch Familie / keine Mieteinnahmen, OG und DG Umbauzustand / Leerstand).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

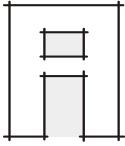
Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m ² WFL, GA innen 53,- € / a Anbau / Garage 106,- € / a
Verwaltungskosten:	je Wohnung 359,- € / a, GA innen 23,- € / a Anbau / Garage 47,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Dreifamilienhäuser im ehemaligen Kreisgebiet, Restnutzungsdauer bis 31 +/- 12 Jahre, mit 1,9% +/- 1,4% als Mittelwert angegeben (Spanne - 0,9% bis 5,1%). Mit Blick auf den aktuellen Grundstücksmarkt, sowie auf die Objektmerkmale und auf die bereits erläuterten Risiken, wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,5 % ausgegangen.



Mietertrag:

Nach Angaben des vor Ort Anwesenden, werden aktuell keine Mieterträge erzielt. Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe 1971 bis 1980 (fiktive Baujahrguppe) zwischen 4,80 € und 6,35 € / m² angesetzt werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und hier exemplarisch (angenommene Größe und Modernisierungsgrad der Wohneinheiten, gemeinsame Gartennutzung, Stellplätze separat) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

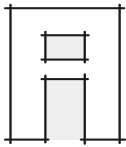
Wohneinheiten, je	6,20 € / m ²
2 Stellplätze, je	20,00 € / M
integrierte Garage	50,00 € / M
Anbau / Abstellfläche	2,50 € / m ²

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 40.000,00 €

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

Die Behebung vorhandener Mängel / Schäden wird jeweils bei der Berechnung vorausgesetzt. Die Betriebskosten werden nach §27 II BVO gesondert umgelegt.



Flst. 447

Monatlicher Rohertrag

EG	79 m ² x 6,20 €	490,00 €
OG	79 m ² x 6,20 €	490,00 €
DG	67 m ² x 6,20 €	415,00 €
Stellplätze	2 x 20,00 €	40,00 €
Garage		50,00 €
Anbau	43 m ² x 2,50 €	<u>108,00 €</u>

Gesamtertrag / M 1.593,00 €

Jahresrohertrag 1.593,- € x 12 = rd. 19.120,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 14,00 € x 225 m² + 53,- € + 106,- € 3.309,00 €

Verwaltungskosten 359,- € x 3 + 23,- € + 47,- € 1.147,00 €

Mietausfallwagnis 19.120,- € x 0,02 382,00 €

rd. 25 % - 4.840,00 €

Jahresreinertrag 14.280,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 122.000,- € x 2,5 % - 3.050,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 11.230,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 32 Jahre, 2,5 %

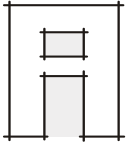
21,85 x 11.230,- € 245.400,00 €

vorläufiger Bodenwert 122.000,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 367.400,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 40.000,00 €

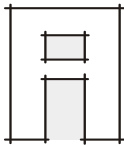
Ertragswert rd. 327.000,00 €



16) Sachwertverfahren

a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2025 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Diese sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der (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 der „vorläufige Sachwert des Grundstücks“. Hieraus ergibt sich nach der Berücksichtigung der Marktanpassung, mit Hilfe des Sachwertfaktors und ggf. zusätzlicher marktüblicher Zu- oder Abschläge der „marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks“. Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Bodensondierung) Berücksichtigung, um letztendlich den Sachwert des Grundstücks zu ermitteln, der dem Verkehrswert (Marktwert) entspricht.



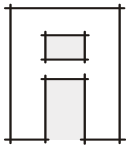
b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 2.11	einseitig angebaut, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG
	inkl. 17 % Baunebenkosten
Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
Wohnhaus:	462 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert	2,2
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	706,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6	x 1,896
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	1.339,- € / m²

Gebäudetyp 16	Lagergebäude ohne Mischnutzung, inkl. 16 % Baunebenkosten
Kostenkennwertgruppe	350 - 640,- €
Anbau:	50 m² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,0
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	350,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6	x 1,896
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	664,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 462 m² BGF x 1.339,- €	618.600,00 €
Alterswertminderung 60 %	<u>- 371.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	247.400,00 €
Anbau - 50 m² BGF x 664,- €	33.200,00 €
Alterswertminderung 60 %	<u>- 19.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	13.300,00 €
Summe bauliche Anlagen	260.700,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:	
überdachte Terrasse, Pauschalansatz	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert Außenanlagen* / Zeitwert:	
260.700,00 € x 0,05 + 5.000,00 € x 1,896 x 0,40 = rd.	16.800,00 €



*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.

Übersicht Flst. 447

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	260.700,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	16.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>122.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	404.500,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der Sachwertfaktor für EFH mit Einlieger und Zweifamilienhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 405.000,- € haben, bei etwa 0,87 (Stolberg 23 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,61 und 1,27. Für entsprechende Dreifamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

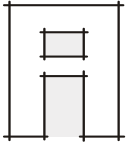
Mit Blick auf die Objektmerkmale (gute Verwertbarkeit, Unsicherheiten in Bezug auf fertigzustellende Modernisierungsmaßnahme und gemeinschaftliche Nutzung mit Flst. 448) wird die Marktanpassung hier unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit rd. 0,90 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 10)	- 40.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	404.500,00 €
Marktanpassung × 0,90	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	364.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 40.000,00 €</u>

Sachwert	rd.	324.000,00 €
-----------------	------------	---------------------



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.

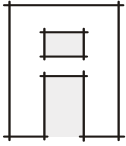
Flst. 447

Ertragswert	327.000,00 €
Sachwert	324.000,00 €

Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde hier lediglich 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. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf fehlende Informationen erhebliche Unwägbarkeiten vorliegen. Um das Objekt komplett zu bewohnen bzw. zu vermieten und somit eine ertragsorientierte Nutzung zu erreichen, ist zunächst noch ein Arbeits-, Zeit- und Materialaufwand aufzubringen (Fertigstellung Umbaumaßnahme), dessen genauer Umfang hier nicht ermittelt werden kann.

Verkehrswert (unbelastet) 327.000,00 €

Dies entspricht ohne Berücksichtigung der BOG rd. 1.630,- € / m² Gesamtwohnfläche und ca. 1.450,- € / m² WFL unter Berücksichtigung der BOG. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt ohne Berücksichtigung der BOG bei 19,2 und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei 17,1.



Laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, lag der Durchschnittspreis für Dreifamilienhäuser im ehemaligen Kreisgebiet, Restnutzungsdauer 31 +/- 12 Jahre, durchschnittliche Wohnfläche 230 m² +/- 55 m², bei rd. 1.430,- € +/- 400,- € (Spanne 725,- €/m² - 2.275,- € / m²). Der entsprechende Rohertragsfaktor lag bei 20,1 +/- 4,7 (68 Kauffälle, Auswertungen aus 2023 - 2024).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der Durchschnittswerte, auch in Bezug auf die Vergleichsparameter im mittleren Drittel und wird in Bezug auf die bereits erläuterten Objektmerkmale als marktkonform angesehen.

18) Ersatzwert II/1

lfd. Nr. 1 - Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 70 Nummer 448 (Blatt 3536); gemäß Bewilligung vom 30. 09. 1999 (UR.-Nr. 703/99 - XXXXXXXXXXXX, Stolberg), eingetragen am 25. Oktober 1999. [...]

Auszug UR.-Nr. 703/99:

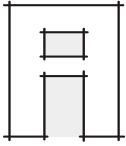
„Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundbesitzes ist befugt, unmittelbar an die gemeinsame Grenze* des belasteten Grundbesitzes heranzubauen.“

*keine Markierung des betroffenen Grenzbereichs im Lageplan der Urkunde, hier Annahme vorhandene Gebäudekante

Das sich auf dem belasteten, hier zu bewertenden Flurstück 447 befindliche Wohnhaus grenzt mit seiner westlichen Gebäudekante an die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Flst. 447 (dienendes Grundstück) und Flst. 448 (herrschendes Grundstück). In dieser westlichen Seitenfassade befanden sich zum Stichtag insgesamt sechs Fensteröffnungen (2 Öffnungen je Etage), die im Falle eines potentiellen Grenzanbaus von Flst. 448 aus, zu schließen sind*.

*Zum Genehmigungsstand der Öffnungen können hier keine Angaben gemacht werden. Die Abstandsflächen dieser Fassade sind derzeit durch die Vereinigungsbauast mit Flst. 448, zu Lasten Flst. 448 gesichert. Flst. 448 ist hier nicht Bestandteil der Wertermittlung

Zur Berücksichtigung der durch das Anbaurecht entstandenen Risiken in Bezug auf eine ggf. in Zukunft notwendig werdende Schließung der Öffnungen und der



damit verbundenen Nachteile (bauliche Maßnahmen, Wegfall der Belichtung von Westen, u.a. Bad DG), wird der Ersatzwert des Rechts als Pauschalansatz mit rd. 2.000,- € je Fensteröffnung angesetzt.

Ersatzwert II/1: 6 x 2.000,00 € = 12.000,00 €

Der hier ermittelte Wertnachteil des dienenden (belasteten) Grundstücks, Flst. 447, ist nicht identisch mit dem Wertvorteil des herrschenden (begünstigten) Grundstücks, Flst. 448. Dieser wird im Zuge der Wertermittlung im Verfahren 43 K 23/25 gesondert ermittelt. Dies als Hinweis.

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 06.03.2026



Dipl. Ing. Iris Ackermann