

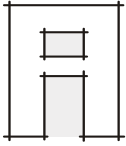
GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 23 / 25 -

über den Verkehrswert des Baulandgrundstücks*

*erhebliche Einschränkungen durch Baulast

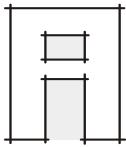
(Flst. 448) - in Stolberg / Büsbach, Aachener Straße o. Nr.

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.



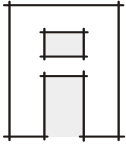
KURZBESCHREIBUNG

Baulandrundstück mit erheblichen Einschränkungen durch Baulast, Aachener Str. o. Nr. (Flst. 448), 52223 Stolberg / Büsbach, Gartenhaus im hinteren Bereich, aktuelle Nutzung als Garten- und Zufahrtsfläche gemeinschaftlich mit benachbartem Dreifamilienhausgrundstück (Flst. 447), keine getrennte Einfriedung, Grundstücksgröße 511 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag: 18.12.2025

Objekt: Baulandgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 70
Flurstück 448
Gebäude- und Freifläche
Aachener Str.
groß: 5,11 ar

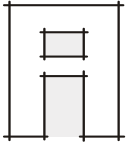
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 13868, lfd. Nr. 2

Verkehrswert (unbelastet): **33.000,00 €**

In Worten: Dreiunddreißigtausend Euro

Wertvorteil durch Grenzanbaurecht
zu Gunsten Flst. 448*: **71.000,00 €**

*dienendes Grundstück, Flurstück 447, Grundbuch von Stolberg, Blatt 13868, lfd. Nr. 1
hierzu Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht) in Abt. II, lfd. Nr. 1

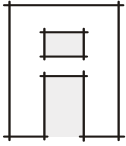


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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

u.a. herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtafel, Auszug UR.-Nr.703 für 1999 - - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
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

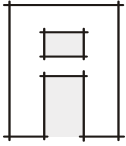


Gliederung des Gutachtens

1) Besonderheiten - gemeinschaftliche Nutzung	S. 7 - 8
2) Auftraggeber des Gutachtens	S. 9
3) Allgemeine Angaben	S. 9 - 13
4) Ortsbesichtigung	S. 14
5) Grundstücksbeschreibung	S. 14 - 17
6) Baugrund	S. 18 - 19
7) Bodenwert	S. 20 - 21
8) Wertermittlungsverfahren	S. 22
9) Verkehrswert	S. 23
10) Wertvorteil Grenzanbaurecht	S. 24 - 25

Anlagen zum Gutachten

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



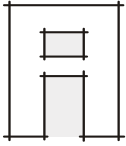
1) Besonderheiten - gemeinschaftliche Nutzung Flst. 447 und 448

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



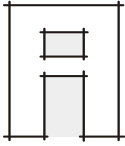
Abb. 1 Auszug Liegenschaftskarte

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).

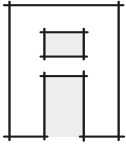


2) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 04.11.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 23 / 25** -

3) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 70, Flurstück 448 Gebäude- und Freifläche Aachener Str. groß: 5,11 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 13868, lfd. Nr. 2
Herschvermerke:	keine Hinweis auf Grunddienstbarkeit II/1 - Grenzanbaurecht zu Lasten Flst. 447 und zu Gunsten Flst. 448, hierzu kein Herrschvermerk, Flurstücke beide im Bestandsverzeichnis - Grundbuch von Stolberg, Blatt 13868 Ermittlung Wertvorteil zu Gunsten Flst. 448 unter Punkt 10)
Eigentümer:	XXXX XXXX
Bewertungstichtag:	18.12.2025
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10 52070 Aachen



Zubehör: kein Zubehör ersichtlich

öffentliche Förderung: keine Zweckbindung gemäß WFNG

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

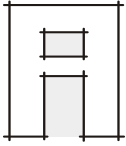
lfd. Nr. 2 betrifft Flst. 447

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 23/25). Einge-
tragen am 03. 09. 2025.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wurde dementsprechend zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Unter Punkt 10) wird zusätzlich der Wertvorteil des Rechts II/1 zu Lasten Flst. 447 und zu Gunsten Flst. 448 (Grenzanbaurecht) ermittelt.

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 448, laut schriftlicher Auskunft derzeit eine Eintragung vorhanden. Baulastenblatt 2905, 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 Zuwegungsflächen 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).



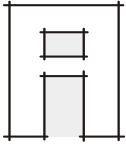
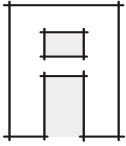


Abb. 2 grobe Skizzierung aktuelle Zufahrtsfläche und Bereich Abstandsfläche (ohne Maße)

Die Vereinigungsbaulast löst hinsichtlich der hierdurch gesicherten und einzuhaltenden Abstandsfläche zum Gebäude Aachener Str. 60, sowie hinsichtlich der hierdurch gesicherten, in Längsrichtung und quer über Flst. 448 verlaufenden Garagenzufahrt, wesentliche Beeinträchtigungen auf dessen Bebaubarkeit aus. Durch die zu Gunsten des Nachbargrundstücks gesicherten Abstands- und Zufahrtsflächen ist im Hinblick auf die verbleibende Restbreite eine Bebauung im vorderen Bereich nahezu ausgeschlossen (s. zu Bebaubarkeit, Erläuterungen Planungsrecht § 34 BauGB* unter Punkt 4). Flurstück 448 wurde dementsprechend bislang im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück, Flurstück 447, als Garten- und Zufahrtsfläche genutzt (ein einziger Eigentümer).

*Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich grundsätzlich 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.

Zur Berücksichtigung der durch die Baulast ausgelösten, erheblichen Beeinträchtigungen, wird im Zuge der Wertermittlung unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein Abschlag von 75%* des ermittelten angepassten Bodenwerts angesetzt:



*entspricht nach Erhebungen des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen einer durchschnittlichen Anpassung für private (hausnahe) Gartenlandflächen in der Städteregion Aachen

$$511 \text{ m}^2 \times 221,- \text{ €} \times 0,75 = \text{rd. } 84.700,00 \text{ €}$$

Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Flst. 448 nach Art und Maß, sind grundsätzlich zunächst mit der Bauaufsichtsbehörde abzuklären. Hier wird nochmals auf das als Dienstbarkeit eingetragene Grenzanbaurecht zu Gunsten Flst. 448 und zu Lasten Flst. 447 verwiesen s. Punkt 10).

,

Denkmalschutz:

lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde Stolberg, keine Lage innerhalb eines eingetragenen Denkmalbereichs

Lärmkarte:

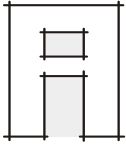
keine beeinflussenden Eintragungen

Hochwassergefahrenkarte:

keine beeinflussenden Eintragungen

Hochwasserrisikokarte:

keine beeinflussenden Eintragungen



4) Ortsbesichtigung

18.12.2025

Der Besichtigungstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich informiert. Der Termin wurde auf Wunsch von XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) auf u.a. Datum verlegt.

Anwesende am 18.12.2025: - XXXXXXXXXXXX
- Unterzeichnende

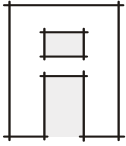
5) Grundstücksbeschreibung

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 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.

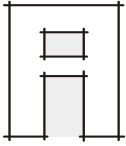
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. 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.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 448 ist 511 m² groß bei annähernd L-förmigem Zuschnitt. Die hintere Grundstücksgrenze hat einen schrägen Verlauf. Die Grundstückstiefe liegt insgesamt zwischen rd. 50 m und 54 m, bei einer Grundstücksbreite an der Straße von etwa 11,60 m. Bei einer Tiefe von ca. 21 m verjüngt sich die Breite an der westlichen Grundstücksgrenze durch einen Versatz auf etwa 8,90 m. Die Geländeoberfläche hat Gefälle Richtung Süden.

Flurstück 448 ist bis auf einen kleinen, alten Schuppen in massiver Konstruktion, der sich an der südlichen Grundstücksgrenze befindet und der zu Abstellzwecken genutzt wird, unbebaut. Das Grundstück wurde bislang und so auch zum Stichtag als Garten- und Zufahrtsfläche im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden, mit einem Dreifamilienhaus bebauten Flurstück 447 genutzt. Die Grundstücke sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht durch eine Einfriedung o.ä. getrennt.



Der vordere Bereich von Flurstück 448 ist mit einer Verbundsteinpflasterung befestigt (ggf. Nutzung als Stellplatzfläche durch Nachbargrundstück). Im Bereich der Flucht der angrenzenden Bebauung (vordere Gebäudekante) ist das Grundstück mit einem verzinkten Stahlzaun und -Tor eingefriedet. Die gepflasterte Hofzufahrt verläuft entlang der an der westlichen Grundstücksgrenze befindlichen Stützmauer bis zu einer Tiefe von rd. 20 m und wendet sich im Bereich des Versatzes nach Osten, Richtung Hoffläche Flst. 447. Im Übrigen handelt es sich überwiegend um Rasenfläche, teils mit Baumbestand und Bepflanzung (s. Fotos).

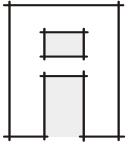
Zur Berücksichtigung der Außenanlagen wird im Zuge der Berechnungen ein Pauschalansatz als Zeitwert von rd. 5.000,- € angesetzt.

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

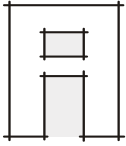


Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen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

Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbaufläche (W) aus, s. Abb. 1.



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



6) Baugrund

- Altlasten

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

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 schwermetalbelastete Klein- und Hausgärten" verwiesen.

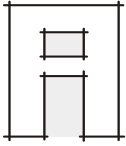
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(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).



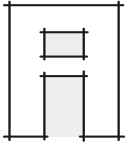
- Bergbau

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.



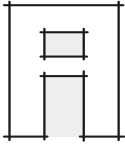
7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 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 die Anpassungen in Bezug auf die Baulast statt (s. S. 10 - 13).



Flurstück 448

Richtwert 270,- € / m²

Grundstücksgröße 511 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe i.M. 52 m - 15 %

Beschaffenheit / Topographie - 3 %

Zuschnitt -

Summe der Zu- und Abschläge - 18 %

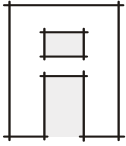
angepasster Bodenwert 221,- € / m²

511 m² x 221,- € = 112.931,00 €

vorläufiger Bodenwert rd. 113.000,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale:*

Einschränkungen durch Baulast - 84.700,00 €



8) Wertermittlungsverfahren

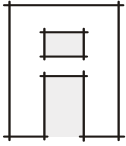
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 unbebautes Baugrundstück. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt und bildet demnach die Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts. Der an der hinteren Grundstücksgrenze vorhandene kleine Schuppen zu Abstellzwecken wird im Hinblick auf sein hier geschätztes Gebäudealter als abgeschrieben angesehen (kein zusätzlicher Wertansatz).



9) 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."

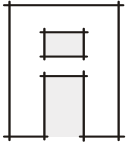
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale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

Der Verkehrswert des Grundstücks wird demnach hier anlehnend an den vorläufigen Bodenwert, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, sowie unter Anpassung an die aktuelle Marktlage* und unter Berücksichtigung der Außenanlagen ermittelt.

*hier im Hinblick auf den stabilen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025, unter neutralem Ansatz, ohne weitere Anpassungen

Flst. 448

Vorläufiger Bodenwert	113.000,00 €
Marktanpassung	-
BOG	- 84.700,00 €
Außenanlagen	<u>+ 5.000,00 €</u>
Zwischenwert	33.300,00 €
Verkehrswert rd.	33.000,00 €



10) Wertvorteil Grenzanbaurecht

Grundbuch von Stolberg, Blatt 13968, II/1

Eintragung zu Lasten Grundstück lfd. Nr. 1, Flst. 447

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

Auszug UR.-Nr. 703/99:

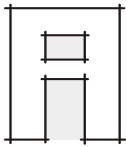
„Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundbesitzes ist befugt, unmittelbar an die gemeinsame Grenze* des belasteten Grundbesitzes heranzubauen.“

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

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich hier durch eine Erhöhung, bzw. durch die Ermöglichung der baulichen Nutzbarkeit und ist nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks (s. hierzu Berechnung im Verfahren 43 K 22/25).

Das sich auf dem belasteten Flurstück 447 befindliche Wohnhaus grenzt mit seiner westlichen Gebäudekante an die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Flst. 447 (dienendes Grundstück) und dem hier zu bewertenden Flst. 448 (herrschendes Grundstück). Die Abstandsflächen dieser Fassade, sowie die Zuwegung des Hofanbaus sind derzeit durch eine Vereinigungsbaulast, zu Lasten Flst. 448 gesichert, was eine Bebauung in diesem Bereich ausschließt (s. Berücksichtigung des Wertnachteils unter Punkt 3).

Das Grenzanbaurecht zu Gunsten Flst. 448 ermöglicht nun den direkten Grenzanbau an das, an der östlichen Grundstücksgrenze von Flst. 448 befindliche Gebäude (hier wären in diesem Fall die Öffnungen in der betroffenen Fassade zu schließen). Die durch Baulast gesicherte Zuwegung zum Hofanbau Flst. 447 von etwa 3 m Breite hat hierbei weiter Bestand (Verlauf derzeit parallel zur westlichen Grundstücksgrenze). Grundsätzlich wird also durch das Recht eine Bebauung, unter Einhaltung aller baurechtlichen Vorgaben, wieder ermöglicht.



Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich demnach aus der Differenz zwischen dem hier ermittelten Verkehrswert (unter Berücksichtigung aller mit der Baulast einhergehenden Nachteile / baulichen Einschränkungen - s. BOG) und dem mit u.a. Alternativberechnung ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der zu gewährleistenden Abstandsflächen zu Gunsten Flst. 447 und mit Berücksichtigung der zu gewährleistenden Hofzufahrt zu Gunsten Flst. 447 (diese wird durch das Grenzanbaurecht nicht beeinträchtigt). Demnach ändert sich die Bemessung der BOG.

Alternativberechnung Verkehrswert	Flurstück 448
angepasster Bodenwert (unverändert)	221,- € / m ²
vorläufiger Bodenwert (unverändert)	rd. 113.000,00 €

BOG - Einschränkungen durch Baulast

zu sichernde Zufahrtsfläche zu Gunsten Flst. 447, hohe Beeinträchtigung Faktor 0,75

Beispielrechnung nach derzeitiger Ausführung (Fläche in Baulast nicht definiert):

belastete Fläche rd. 3,00 m x 20,00 + 3,00 x 9,00 = 87 m²

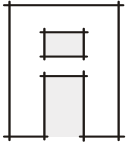
$$87 \text{ m}^2 \times 221,- \text{ €} \times 0,75 = \text{rd.} \quad - 14.400,00 \text{ €}$$

Vorläufiger Bodenwert	113.000,00 €
Marktanpassung	-
BOG	- 14.400,00 €
Außenanlagen	<u>+ 5.000,00 €</u>
Zwischenwert	103.600,00 €

Verkehrswert (mit Wertvorteil Anbaurecht) rd.	104.000,00 €
Verkehrswert (ohne Wertvorteil Anbaurecht) rd.	<u>33.000,00 €</u>

Wertvorteil durch Grenzanbaurecht	71.000,00 €
-----------------------------------	-------------

Der hier ermittelte Wertvorteil des herrschenden (begünstigten) Grundstücks, Flst. 448, ist nicht identisch mit dem Wertnachteil des dienenden (belasteten) Grundstücks, Flst. 447. Dieser wird im Zuge der Wertermittlung im Verfahren 43 K 22/25 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 11.03.2026



Dipl. Ing. Iris Ackermann