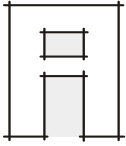


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 18 / 24 -

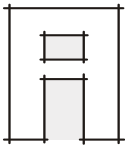
über den Verkehrswert des Dreifamilienhausgrundstücks mit Garage
(Flst. 770) - in Stolberg / Atsch, Dachsweg 11

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.



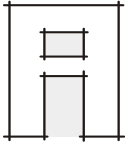
KURZBESCHREIBUNG

Dreifamilienhausgrundstück, Dachsweg 11, 52222 Stolberg / Atsch, einseitig angebautes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage, Baujahr 1971, insgesamt rd. 271 m² Wohnfläche, Leerstand, Feuchteschäden, Grundstücksgröße 664 m².



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunternehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeeinheit	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



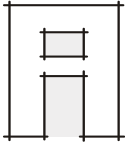
Bewertungsstichtag: 24.03.2025

Objekt: Dreifamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 38
Flurstück 770
Hof- und Gebäudefläche
Dachsweg 11
groß: 6,64 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 483, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **270.000,00 €**
In Worten: Zweihundertsiebzigttausend Euro

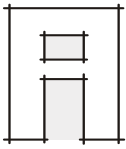


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle, Auszug UR.-Nr.1542 für 2004 - 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
Planunterlagen - Beteiligte*
Auskunft Baulastenverzeichnis, 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

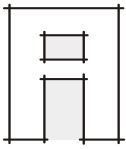


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 11
3) Ortsbesichtigung	S. 11
4) Grundstücksbeschreibung	S. 12 - 15
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 15 - 16
6) Baugrund	S. 16 - 17
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 23 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
11) Massen und Flächen	S. 27
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 28
13) Wertermittlungsverfahren	S. 29
14) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
15) Sachwertverfahren	S. 33 - 35
16) Verkehrswert	S. 36 - 37

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Planunterlagen (unmaßstäblich)
- Liegenschaftskarte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 29.01.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 18 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 38
Flurstück 770
Hof- und Gebäudefläche
Dachsweg 11
groß: 6,64 ar

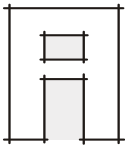
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 483, lfd. Nr. 1

Herschvermerke: keine

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
- in Erbengemeinschaft -

Bewertungstichtag: 24.03.2025

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg
Bauordnungsamt



Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1

Auflassungsvormerkung für die Stadt Stolberg.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. April 1971,
eingetragen am 21. September 1971.

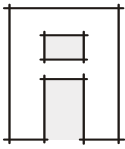
lfd. Nr. 2 - Auf dem Erbanteil XXX(Abt. I Nr. 4.3):
Nießbrauch für XXXXXXXXXXXXXXXX Bezug:
Bewilligung vom 12.10.2004 (Notar XXXXXXXX in
Aachen, Urk.Nr. 1542/2004). Eingetragen am
20.10.2004.

lfd. Nr. 3 gelöscht

lfd. Nr. 4 - Auf dem Erbanteil XXX(Abt. I Nr. 6.1):
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ist befreite Vorerbin.
Die Nacherbfolge tritt bei Tod der Vorerbin ein.
Nacherbe ist XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Eingetragen am 05.02.2010.

lfd. Nr. 5 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXX
(Abt. I Nr. 7.2) am Nachlass von XXXXXXXXX
(Abt. I Nr. 2c) gepfändet wegen einer Forderung
von 2.536,67 Euro für XXXXXXXX, Würselen.
Bezug: Pfändungsbeschluss vom 29.04.2014
(Amtsgericht Eschweiler, 64 M 952/14).
Eingetragen am 06.06.2014.

lfd. Nr. 6 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX
(Abt. I Nr. 7.3.2) am Nachlass von XXXXXXXXX
(Abt. I Nr. 2a) gepfändet wegen einer
Forderung von 2.536,67 Euro für XXXXXXXX,
Würselen. Bezug: Pfändungsbeschluss
vom 29.04.2014 (Amtsgericht Eschweiler,
64 M 981/14). Eingetragen am 06.06.2014.



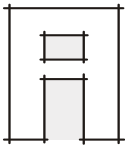
lfd. Nr. 7 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2c) gepfändet wegen einer Forderung von 1.975,55 Euro für XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Aachen. Bezug: Pfändungsbeschluss vom 23.10.2015 (Amtsgericht Eschweiler, 64 M 2172/15). Eingetragen am 17.11.2015.

lfd. Nr. 8 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.3.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2a) gepfändet wegen einer Forderung von 1.975,55 Euro für XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Aachen. Bezug: Pfändungsbeschluss vom 23.10.2015 (Amtsgericht Eschweiler, 64 M 2172/15). Eingetragen am 17.11.2015.

lfd. Nr. 9 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2c) gepfändet wegen einer Forderung von 1.555,15 Euro für XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Bezug: Pfändungsbeschluss vom 25.07.2016 (Gerichtskasse Köln, Kassenzeichen 70048374 530 3). Eingetragen am 11.05.2017.

lfd. Nr.10 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.3.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2a) gepfändet wegen einer Forderung von 1.555,15 Euro für XXXXXXXXXXXX. Bezug: Pfändungs- beschluss vom 25.07.2016 (XXXXXXXXXXXXXXXXX, Kassenzeichen 70048374 530 3). Eingetragen am 11.05.2017.

lfd. Nr. 11 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.3.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2a) und (Abt. I Nr. 7.2) am Nachlass des XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2 c) gepfändet wegen einer Forderung von 15.259,28 Euro für XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Stolberg - Amtsgericht Aachen, HRB 11510 -.



Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 07.11.2016 (Amtsgericht Eschweiler, 64 M 2422/16). Eingetragen am 06.12.2017.

lfd. Nr. 12 - Der Erbanteil betreffend XXXXXXXX (Abt. I Nr. 7.3.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2a) und (Abt. I Nr. 7.2) am Nachlass von XXXXXXXX (Abt. I Nr. 2 c) gepfändet wegen einer Forderung von 13.914,30 Euro für XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Hameln.

Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 21.12.2017 (Amtsgericht Eschweiler, 64 M 2777/17). Eingetragen am 18.01.2018.

lfd. Nr. 13

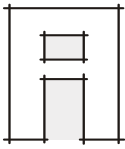
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 18/24). Eingetragen am 09. 07. 2024.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen.

Der Verkehrswert wurde dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen



Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 770, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

öffentliche Förderung: Nach Angaben der Stadt Stolberg, Amt für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, besteht für das Objekt keine aktuelle Belegungsbindung im Sinne des WFNG NRW.

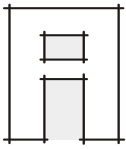
Zubehör: Wohnnutzung / Leerstand, soweit ersichtlich kein Zubehör
Wohnmobil / Bus wurde auf der Einfahrt fremd abgestellt (Eigentumsverhältnisse unbekannt).

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste (BJ 1971)

3) Ortsbesichtigung 24.03.2025

Der Ortstermin wurde den Eigentümern und der Nießbrauchberechtigten per Einschreiben angezeigt. Der Prozessbevollmächtigte wurde ebenfalls schriftlich informiert. Zu angegebenem Termin ermöglichten die Anwesenden den Zutritt zu allen Wohneinheiten. Die Anwesenden machten Angaben zum Objekt und stellten Planunterlagen zur Verfügung. Das Gesamtobjekt wurde zum Stichtag nicht bewohnt. Mieten werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

Anwesende am 24.03.2025: - XXXXX
- XXXXX
- XXXXX
- Unterzeichnende



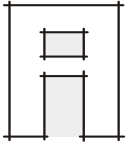
4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Atsch, an der Straße Dachsweg, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2 km nordwestlich 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 Atsch liegt ca. 2 km nordwestlich des Zentrums von Stolberg und ist ein alter Industriestandort, ursprünglich mit Betrieben der Glashüttenindustrie, der Großchemie und der Zinkindustrie. Im Laufe der Zeit haben sich weitere Gewerbebetriebe im Gewerbepark Atsch angesiedelt (nordöstlicher Bereich des Ortsteils). Das zu bewertende Grundstück liegt im südwestlichen Bereich von Atsch mit Siedlungscharakter, umgeben von Grün- und Waldflächen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete). Innerhalb des Ortsteils sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kitas, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (rd. 100 m nördlich an der Sebastianusstraße, Haltestelle Atsch / Im Rehgrund). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstellen A4 - Eschweiler / West, rd. 5 km nordöstlich und A 544 - Würselen, rd. 5 km nordwestlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in Hausgruppen und teils EFH in offener Bauweise (Wohnsiedlung). Weiter südlich befindet sich ein Friedhof mit anschließenden Grünflächen um die dort verlaufende Inde (Naturschutzgebiet). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.



Erschließung:

Die Straße „Dachsweg“ ist eine Gemeindestraße mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße ist in diesem Bereich als Sackgasse, ohne Verbindung zur Sebastianusstraße ausgebildet (Durchgang fußläufig möglich). Die Straße ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, mit beidseitigen Parkbuchten, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt.

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen steht nicht mehr an.*

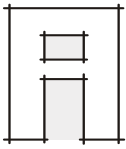
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 770 ist 664 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 40 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 16,50 m. Die Geländeoberfläche ist nahezu eben. Die Bebauung ist von Südwest nach Nordost ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend eine Wohneinheit je Geschoss, sowie mit einer an der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegenden Doppelgarage, einem Pavillion in Holzkonstruktion mit Zeltdach und mit einem kleinen Gartenhaus in Holzkonstruktion zu Abstellzwecken bebaut. Das Wohngebäude und die Garage wurden 1971 errichtet (mit nachträglicher Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses 1975) und befindet sich noch in ursprünglichem Konstruktionszustand, bei überwiegend baujahrstypischem Ausstattungsstandard.



Im Kellergeschoss, im Bereich der Dachgauben und im Treppenhaus DG, sowie an der Giebelwand (Bereich Einfahrt) EG und an der Garage sind Feuchteschäden ersichtlich. Das Objekt stand zum Stichtag leer, die Wohnung im EG war noch nicht komplett geräumt (hier Leerstand seit ca. 03/24). Je Geschoss ist eine Wohneinheit vorhanden.

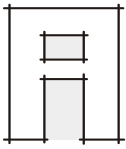
Die Wohnung im EG beinhaltet mit rd. 102 m² Wohnfläche drei Zimmer (offener Wohn-/ Essbereich), Küche, Bad ohne WC, Abstellraum, Garderobe, ein separates WC und Terrasse. Die Wohnung im OG mit etwa gleichem Schnitt, hat zusätzlich einen Balkon und wurde teilmodernisiert (Innenausbau). Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m². Die Wohnung im DG beinhaltet mit rd. 69 m² WFL zwei Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum und ein Bad mit WC.

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 (soweit aus den Planunterlagen ersichtlich ist, war zum Zeitpunkt der Errichtung ein Bebauungsplan vorhanden). 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 aus (W).

5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / Gebäude:

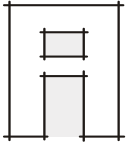
Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die Schäden zur Herleitung einer Notversorgung wurden zunächst provisorisch 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:

Im Ortsteil Atsch waren die Flächen und Grundstücke um die am westlichen Ortsrand verlaufende Inde ebenfalls von der Überflutung betroffen (Gewerbe- und Wohnflächen, sowie öffentliche Grundstücke). Der Bereich der Straße „Dachsweg“ in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, war im Hinblick auf seine topographische Lage und die Entfernung zur Inde, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

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, auf den Marktwert des Objekts noch 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.

6) Baugrund

- Altlasten

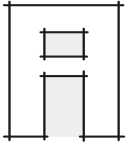
Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

Hinweis:

Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.

(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).

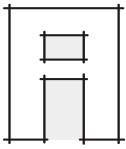
- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Atsch“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nähere Angaben bzgl. ggf. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen, da dies nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde fällt (Privatrecht). Dies gilt ebenso für weitere, der Behörde ggf. unbekannt Informationen.

Unabhängig davon teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für diesen Grundstücksbereich 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.



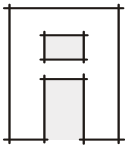
7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren 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 195,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Atsch - zwischen Würselener Str. / Sebastianusstr. / Hammstraße.

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.



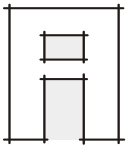
Flurstück 770

Richtwert		195,- € / m ²
Grundstücksgröße		664 m ²
		Zu-/ Abschlag
Lage		-
Tiefe rd. 40 m		- 5 %
Beschaffenheit / Topographie		-
Zuschnitt		-
Summe der Zu- und Abschläge		- 5 %
angepasster Bodenwert		185,- € / m ²
664 m ² x 185,- € =		122.840,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd.	122.800,00 €

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

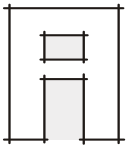
Angaben lt. Besichtigung vor Ort, Angaben und Unterlagen der Beteiligten, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation

1. WOHNHAUS

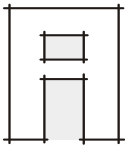
Kellergeschoss komplett unterkellert, Kellertreppe innen und außen massiv / Beton, Plattenbelag, Wände Mauerwerk, Bims- oder Kalksandsteine, verputzt, Kellerdecke massiv / Stahlbeton gestrichen, Boden Estrich, teils Fliesen, Kellerfenster mit Vergitterung, in Schächten, FH - Türen, erhebliche Feuchteschäden vorhanden

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, vermutlich Bims- oder Kalksandsteine, Wände innen meist verputzt und tapeziert, teils Strukturputz oder Schalung
- Fassaden: Verblendstein, vermutlich ohne Dämmschicht
- Decken: Stahlbetondecken
- Böden: meist PVC - und Textilbeläge, Badezimmer Fliesen, OG Fliesen und Laminat, je auf Estrich
- Fenster: alte Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden (ursprünglich, teils defekt), Treppenhaus Glasbausteine, DG Dachflächenfenster und Dachluke
- Türen: Hauseingangstür ursprünglich, Alurahmen mit Sicherheitsglas und Seitensegment mit Briefkästen, Wohnungseingangstüren und Innentüren, glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Stahlzargen, teils mit Glasausschnitt (Türen OG erneuert), Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion
- Treppen: massive Geschosstreppen, Kunststeinplatten, Schmiedeeisengeländer, Wände tapeziert
- Balkon: massive Bodenplatte, unterseitig verputzt, Stahlgeländer, nicht besichtigt



-
- Dach Holz satteldach mit Gaube gartenseitig, Eindeckung Betondachsteine, ggf. ohne oder nur mit geringer Dämmung, teils unterseitig Nut- und Federschalung
2. SANITÄR Sanitäranlagen in ursprünglicher Ausstattung
- KG, Waschküche mit Wasseranschluss, Waschbecken / Kaltwasser, Anschluss für Waschmaschine, Bodenablauf, Wände und Boden Fliesen, einfaches WC
- EG und OG, je
- Bad mit Einbauwanne, Dusche und Waschbecken, natürlich entlüftet, Boden und Sockel Fliesen, Rest Putz
- WC mit Waschbecken / Kaltwasser, natürlich entlüftet, Boden und Sockel Fliesen, Rest Putz
- Küche, Boden PVC, OG Laminat, Fliesensockel o.ä., Rest Tapete oder Strukturputz, Anschlüsse vorhanden
- DG, Küche mit Anschlüssen, Boden PVC, Fliesensockel, natürlich entlüftet
- Bad mit Einbauwanne, WC und Waschbecken, Boden und Sockel Fliesen, natürlich entlüftet über DFF
3. ELEKTRO Elektroanlage vermutlich Baujahrstandard, Unterverteilung je Wohneinheit, Zähler Aufhängung KG Treppenhaus
4. HEIZUNG Ölzentralheizung Baujahr 1971, Fa. Viessmann Duo-parola, Brennerwechsel 2023, Wärmeverteilung über Heizkörper / Radiatoren in Nischen, 8,4 m³ Stahltank BJ 1971, wurde gereinigt, Warmwasserbereitung zentral über 160 l Warmwasserspeicher



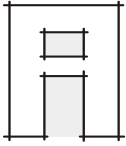
5. AUSSENANLAGEN

Vorgarten Rasen, Einfriedung Schmiedeeisengeländer auf massivem Sockel, seitlich Mauersockel mit Verblendstein, Hauszuwegung Gehwegplatten

Garten mit Rasen, gemeinschaftliche Nutzung, Wildwuchs, Terrasse mit Zugang von Wohnbereich EG, Fliesenbelag, Abtrennung durch Mauersockel, Zuwegung Garage und Boden Pavillon Verbundsteinpflaster, Pavillion in Holzkonstruktion, Einfahrt asphaltiert, Einfriedung Hecken, Holz - Sichtschutzelemente und Stahlzaun auf massivem Sockel (ggf. nachbarseits), kleines Holz - Gartenhaus zu Abstellzwecken

6. GARAGE

Garage freistehend, Zufahrt von der Straße aus, massive Konstruktion, ggf. Mauersteine, innen verputzt, Fassade Fachwerktopik, Holzbalken mit verputzter Ausfachung, Flachdach Stahlbeton, Eindeckung Schweißbahn, zwei Stahlschwingtore, erhebliche Feuchteschäden



9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet und befindet sich konstruktiv noch in ursprünglichem baulichen Zustand. Die Gebäudeausstattung und -technik entsprechen überwiegend ebenfalls noch dem Standard des Baujahrs und somit nicht dem aktuellen Wohnstandard, insbesondere in Bezug auf die energetische Gebäudebilanz (Brennertausch 2023 auf Heizungsanlage von 1971, hier Austauschpflicht, Wohneinheit OG - Innenausbau wurde teilmodernisiert).

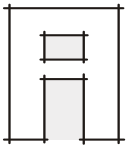
An verschiedenen Bereichen des Wohnhauses und an der Garage sind Feuchteschäden vorhanden. Betroffen sind die an die Einfahrt grenzende Giebelaußenwand im Wohnbereich EG (Schimmelbildung, dort wo zuvor ein Schrank aufgebaut war, ggf. Wärmebrücke), verschiedene Wand- und Dachanschlussbereiche innerhalb der DG - Wohnung (Bereich um die Gauben, sowie im Treppenhaus, dort lösen sich die Tapeten großflächig) und das gesamte Kellergeschoss (Schimmel, Abplatzungen, Verfärbungen, Lösung von Fliesen an Wandflächen, auch im Bereich der Fenster / Schächte, aufsteigende Feuchte im Sockelbereich, aufsteigendes Wasser bei Starkregen lt. Angaben der Beteiligten). Die Erdgeschosswohnung war noch nicht komplett geräumt.

Die Außenwände und Dachflächen der Doppelgarage sind komplett durchfeuchtet (Kränze und Abplatzungen, auch an den äußeren Ausfachungen der Fassade)*. Die Außenanlagen sind nicht instandgehalten (Wildwuchs, Algenbewuchs auf Kelleraußentreppe). Auf der Einfahrt wurde ein großer Wohnmobilbus durch Fremde abgestellt (die Anwesenden konnten hierzu keine weiteren Angaben machen).

*hinsichtlich des schlechten baulichen Zustands der Garage, wird davon ausgegangen, dass die Kosten für eine Sanierung den wirtschaftlichen Nutzen übersteigen würden, sodass innerhalb dieses Gutachtens für die Garage ein Neutralansatz vorgenommen wird.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Das Ausmaß und die Kosten der zur Schadensbeseitigung und zur Objektsanierung erforderlichen Maßnahmen können innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert beziffert werden können.



Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 30.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 10% des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

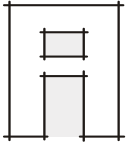
Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand und der damit verbundenen Risiken, je unter Anpassung an das Gebäudealter und dessen Standard, widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

c) Einschränkende Hinweise

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

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

Ebenso wird, insoweit nicht anders beschrieben, unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des 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 isolierverglasten Fenster sind Jahrzehnte alt. Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine zentrale, ölbefeuerte Heizungsanlage aus dem Baujahr mit Brennertausch (vermutlich besteht die Verpflichtung zum Anlagentausch).

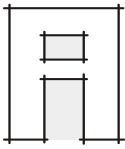
b) Gebäude - Energieausweis

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

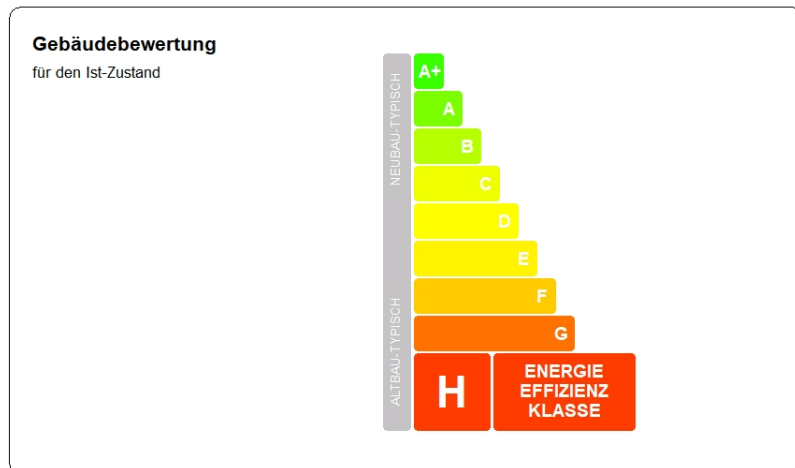
Für das Wohnhaus „Dachsweg 11“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Heizungsanlage (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

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



Energie - Effizienzklassen

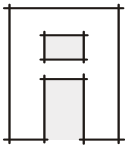
A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



d) Einschränkende Hinweise

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

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen der Bauakte entnommen und ggf. angepasst (Berechnungen anlehnend an II. BV). Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können nicht gemacht werden. Vor Ort wurde kein Aufmaß durchgeführt.

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$13,50 \times 10,015 \times 4 =$	rd. 541,00 m ²
Garage, ca.	$6,00 \times 6,00 =$	rd. 36,00 m ²

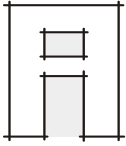
Wohnfläche:

Erdgeschoss

Wohnen, ca.	$5,615 \times 4,50 \times 0,97 =$	24,51 m ²
Essen (offen), ca.	$(3,45 \times 3,40 + 0,24 \times 2,50) \times 0,97 =$	11,96 m ²
Kind, ca.	$4,005 \times 4,25 \times 0,97 =$	16,51 m ²
Eltern, ca.	$4,01 \times 4,25 \times 0,97 =$	16,53 m ²
Flur, ca.	$5,63 \times 1,25 \times 0,97 =$	6,83 m ²
Küche, ca.	$(3,20 \times 3,40 - 0,74 \times 0,38) \times 0,97 =$	10,28 m ²
Abstellraum, ca.	$0,915 \times 0,70 \times 0,97 =$	0,62 m ²
Bad, ca.	$(1,875 \times 3,40 - 0,975 \times 0,76) \times 0,97 =$	5,46 m ²
Garderobe, ca.	$1,50 \times 2,885 \times 0,97 =$	4,20 m ²
WC, ca.	$1,50 \times 1,00 \times 0,97 =$	<u>1,46 m²</u>
Summe EG, rd.		98,00 m ²
zzgl. Terrasse, ca.	$4,00 \times 4,00 \times 0,25 =$	<u>4,00 m²</u>
Summe EG, rd.		102,00 m ²
<i>Obergeschoss</i>	wie EG	98,36 m ²
zzgl. Balkon, ca.	$3,40 \times 1,40 \times 0,25 =$	<u>1,19 m²</u>
Summe OG, rd.		100,00 m ²

Dachgeschoss

Wohnen, ca.	$(1,50 \times 4,50 \times 0,5 + 1,60 \times 0,92 \times 0,5 + 3,20 \times 3,36 + 2,855 \times 4,50) \times 0,97 =$	26,88 m ²
Abstellraum, ca.	$(1,60 \times 2,19 \times 0,5 + 0,10 \times 2,19 - 0,74 \times 0,38) \times 0,97 =$	1,64 m ²
Bad, ca.	$(1,60 \times 3,49 \times 0,5 + 0,10 \times 3,49) \times 0,97 =$	3,05 m ²
Flur, ca.	$1,25 \times 5,78 \times 0,97 =$	7,01 m ²
Schlafen, ca.	$4,16 \times 4,25 \times 0,97 =$	17,15 m ²
Küche, ca.	$(2,75 \times 4,25 + 1,05 \times 1,27 + 1,60 \times 1,27 \times 0,5) \times 0,97 =$	<u>13,62 m²</u>
Summe DG, rd.		69,00 m ²
WFL insgesamt, rd.		271,00 m ²

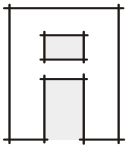


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde 1971 mit Bauschein Nr. 9/71 vom 13.01.1971 „Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und Garagen“ und mit Nachtragsgenehmigung vom 24.07.1975 „Ausbau einer Dachgaube im rückwärtigen Dachgeschoss des Wohnhauses“ errichtet. Das Objekt befindet sich überwiegend im ursprünglichen baulichen Zustand bei baujahrstypischer Ausstattung. Die Wohneinheit im OG wurde vor einiger Zeit in Bezug auf den Innenausbau teilmodernisiert (Türen, Beläge, Bekleidungen). Ggf. wurden im Laufe der Jahre kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt, zuletzt wurde der Brenner der Heizungsanlage ausgetauscht.

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 54 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung von 68 % des Herstellungswertes.



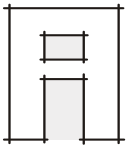
13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien. Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zum Stichtag leerstehendes Dreifamilienhaus, welches zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt war. Zuvor wurden die Wohneinheiten teils eigengenutzt oder vermietet, die Wohnung im DG steht schon rd. 15 Jahre leer. Eine teilweise Eigennutzung des Objekts ist denkbar, allerdings steht hinsichtlich der Gebäudestruktur eher die Erzielung von Erträgen im Vordergrund (Vermietung nach Schadensbehebung / Sanierung). 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.



14) 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 nicht bewohntes Dreifamilienhaus (Leerstand EG seit 03/2024, OG seit 07/24, DG seit ca. 15 Jahren). Mieten werden nach Angaben der Beteiligten nicht erzielt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

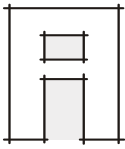
Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Wohnung 359,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städtereion 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%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,9 % ausgegangen.



Mietertrag:

Aktuell werden keine Mieterträge erzielt, die letzte Kaltmiete der Wohneinheit im OG lag nach Angaben eines Anwesenden bei ca. 500,- €, entspricht etwa 5,- € / m². Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe 1971 bis 1980 zwischen 4,80 € und 6,35 € / m² angesetzt werden.

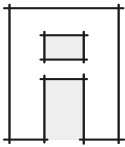
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung und Zuschnitt der jeweiligen Wohnung von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen (zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt, angenommen wird gemeinsame Gartennutzung, eine Wohnung zum Stichtag nicht geräumt):

Wohnung EG mit Terrasse	4,80 € / m ²
Wohnung OG mit Balkon (Innenausbau teilmodernisiert)	5,30 € / m ²
Wohnung DG	4,80 € / m ²
Garage (ohne Ansatz)	-

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- 30.000,00 €

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



Flst. 770

Monatlicher Rohertrag

EG	102 m ² x 4,80 €	490,00 €
OG	100 m ² x 5,30 €	530,00 €
DG	69 m ² x 4,80 €	<u>331,00 €</u>
Gesamtertrag / M		1.350,00 €
Jahresrohertrag	1.350,- € x 12 = rd.	16.200,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 271 m ²	3.794,00 €	
Verwaltungskosten	359,- € x 3	1.077,00 €	
Mietausfallwagnis	16.200,- € x 0,02	324,00 €	
rd. 33 %			<u>- 5.200,00 €</u>
Jahresreinertrag			11.000,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 122.800,- € x 1,9 %		<u>- 2.330,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		8.670,00 €

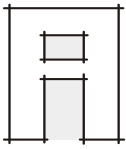
Kapitalisierungsfaktor RND 26 Jahre, 1,9 %

20,38 x 8.670,- €		176.700,00 €
vorläufiger Bodenwert		<u>122.800,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 299.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 30.000,00 €

Ertragswert rd. 270.000,00 €



15) Sachwertverfahren

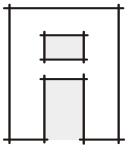
a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2025 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes.

Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

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



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

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 2.11	einseitig angebaut, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
Kostenkennwertgruppe		615 - 1.180,- €
Wohnhaus:		541 m ² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		1,9
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		710,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2025 = 187,4		x 1,874
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.331,- € / m ²

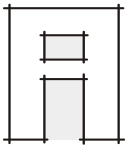
c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 541 m ² BGF x 1.331,- €	720.100,00 €
Alterswertminderung 68 %	<u>- 489.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	230.500,00 €
Garage - 36 m ² BGF	-
Summe bauliche Anlagen	230.500,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:	
Gartenhaus / Pavillion, Pauschalansatz	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$230.500,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,874 \times 0,32 = \text{ rd. } 14.500,00 \text{ €}$$



Übersicht Flst. 770

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	230.500,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	14.500,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>122.800,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	370.300,00 €

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 2FH in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 370.000,- € haben, bei etwa 0,88 (Stolberg 23 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,61 und 1,27. Für entsprechende Dreifamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

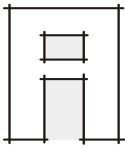
Mit Blick auf die Objektmerkmale (Unsicherheiten u.a. in Bezug auf ggf. anstehende Sanierungsmaßnahmen, auf weiterhin zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen, sowie ggf. durch Auflagen in Verbindung mit der Energiewende) wird die Marktanpassung hier unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit rd. 0,78 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 30.000,00 €

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).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	370.300,00 €
Marktanpassung × 0,78	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	288.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 30.000,00 €</u>
Sachwert rd.	259.000,00 €



16) Verkehrswert

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

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

Flst. 770

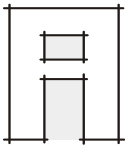
Ertragswert	270.000,00 €
Sachwert	259.000,00 €

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.

Verkehrswert (unbelastet) 270.000,00 €

Dies entspricht ohne Berücksichtigung der BOG rd. 1.105,- € / m² Gesamtwohnfläche und ca. 1.000,- € / m² WFL mit BOG. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt ohne BOG bei 18,5 und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei 16,7.

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 etwa im unteren Drittel und wird in Bezug auf die bereits erläuterten Objektmerkmale als marktkonform angesehen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für eine weitere Nutzung des Objekts zunächst die Räumung der Wohnung im EG und ggf. Sanierungs- oder Reparaturmaßnahmen notwendig werden, deren Umfang und Kostenfaktor hier nicht ermittelt werden können. Innerhalb dieses Gutachtens musste teilweise von Schätzungen ausgegangen werden.

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 16.05.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann