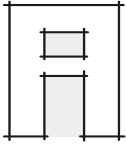


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 23 / 22 -

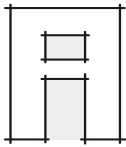
über den Verkehrswert des Wohn- und Geschäftshausgrundstücks
(Flurstück 888)
in Stolberg / Büsbach, Aachener Str. 102

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.



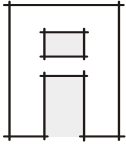
KURZBESCHREIBUNG

Dreigeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus als Reihenmittelhaus mit eingeschossigem Anbau und Lagerhalle / Schuppen, Baujahr ca. Anfang 20. Jh., Aachener Straße 102 in 52223 Stolberg / Büsbach, EG Imbiss (Modernisierung Ende 1980er Jahre) mit Küche, WC und Gastraum, rd. 110 m² NFL, Lagerhalle rd. 72 m² NFL, OG Wohneinheit, nicht nutzbar (1950er Jahre, Leerstand), ca. 79 m² WFL, DG entkernt / ursprüngliche Konstruktion, nicht nutzbar, Grundstücksgröße 418 m², Gesamtobjekt mit Bauschäden, Instandhaltungsstau, Sanierungsbedarf.



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
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung

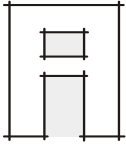


Wohn- und Geschäftshausgrundstück
in Stolberg / Büsbach, Aachener Straße 102

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 68 Flurstück 888 Gebäude- und Freifläche Aachener Straße 102 groß: 4,18 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 12125, lfd. Nr. 1
Bewertungsstichtag:	05.12.2023
Verkehrswert:	110.000,00 € In Worten: Einhundertzehntausend Euro
Ersatzwert II/1:	0,00 €* (4.500,00 €)**
Ersatzwert II/2:	0,00 €

*Neutralansatz, insoweit die Baulast zur Sicherung der Brandschutzfläche weiter Bestand hat, da die belastete Fläche identisch ist

**Ersatzwert ohne Berücksichtigung der Baulast, s. Erläuterung unter Punkt 17)



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

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

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtafel und Auszug UR.Nr. 46/2008 S - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2023 und Bodenrichtwerte 2023 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle 2022 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbespiegel NRW - IVD 2023

Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt - Initiative Aachen 2022/2023

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis / Bauakte* - Stadtverwaltung Stolberg

Auskünfte und Planunterlagen - Anwesende bei Ortsbesichtigung

Auskünfte - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

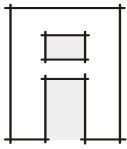
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Gutachten vom 01.06.2023, Ingenieurbüro Witte, mit Bewertungsstichtag

06.02.2023 - Amtsgericht Eschweiler

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*nach Flutereignis von Juli 2022 keine Bauakte mehr vorhanden

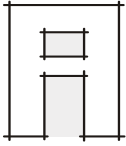


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 12
3) Ortsbesichtigung	S. 13
4) Grundstücksbeschreibung	S. 13 - 16
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 17
6) Baugrund	S. 18 - 19
7) Bodenwert	S. 19 - 20
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 21 - 23
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 24 - 25
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 26 - 27
11) Massen und Flächen	S. 27 - 28
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 29
13) Wertermittlungsverfahren	S. 30
14) Ertragswertverfahren	S. 31 - 33
15) Sachwertverfahren	S. 34 - 37
16) Verkehrswert	S. 38 - 39
17) Ersatzwerte II/1 und II/2	S. 39 - 41

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Lagepläne M 1 : 250 u.a.
4. Grundrisszeichnungen M 1 : 100
5. Auskunft / Auszug Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Aufnahmen des Objekts



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts, sowie der Ersatzwerte der Rechte II/1 und II/2, aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 11.09.2023 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 23 / 22** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 68, Flurstück 888
Gebäude- und Freifläche
Aachener Straße 102
groß: 4,18 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg
Blatt 12125, lfd. Nr. 1

Grundbuch II. Abt.:

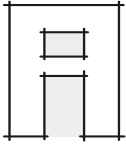
lfd. Nr. 1
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)* für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 68 Flurstück 889** (Blatt 3775).
Bezug: Bewilligung vom 14.01.2008 (UR.- Nr. 46/2008 B, Notar XXXXXXXXXXXXX, Stolberg).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 04.04.2008.

*die belastete Fläche liegt innerhalb der bereits durch Baulast abgesicherten Brandschutzfläche, s. Erläuterung unter Punkt 7) und Punkt 17), sowie Lagepläne / Anlage

**aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 900 + 901

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht)* für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 68 Flurstück 889** (Blatt 3775).



Bezug: Bewilligung vom 14.01.2008 (UR.- Nr.
46/2008 B, Notar XXXXXXXXXXXXX, Stolberg).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und
Rang vor Abt. III Nr. 1.
Eingetragen am 04.04.2008.

*die belastete Fläche ist identisch mit den bereits durch
Baulast abgesicherten gemeinsamen Bauteilen /
Grenzwand, s. Erläuterung unter Punkt 7) und Punkt 17),
sowie Lagepläne / Anlage

**aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 900 + 901

lfd. Nrn. 3 und 4 (*gelöscht*)

lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 23/22). Eingetragen am 06. 10. 2022.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte
kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist
jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Ver-
kehrswert wird dementsprechend zunächst ohne
Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß
wird zusätzlich unter Punkt 17) der Ersatzwert der Rechte
II/1 und II/2 ermittelt.

öffentlichen Förderung:

nach Angaben des Amts für Soziales, Abt.
Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell keine
Wohnungsbindung über eine Förderung des
WFNG* für das betroffene Objekt vor

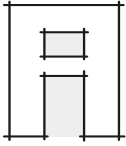
*Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW

Bewertungstichtag:

05.12.2023

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen



Eigentümer:

XXXXX

XXXXX

Zubehör:

EG - Imbiss / Gaststätte, Einrichtung lt. Angaben
Eigentum der Betreiber

OG / DG Leerstand, kein Zubehör ersichtlich

Lagerhalle (keine detaillierten Angaben, Einsicht
nur durch Fenster, keine Innenbesichtigung)

Denkmal:

kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

Bauaufsichtsbehörde:

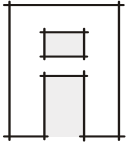
Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg
sind im Baulastenverzeichnis des Bauordnungs-
amts, betreffend die zu bewertende Parzelle,
Flurstück Nr. 888, derzeit Eintragungen vor-
handen (Vereinigungsbaulast bei Grundstücks-
teilung).

Baulastenblatt Nr. 3928 / 1 vom 31.10.2007:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Stolberg, Lehmkaulweg 26 bzw. Aachener
Straße 102, Gemarkung Stolberg, Flur 68,
Flurstück 284, Reststück (*aktuell Flst. 900 + 901*)
und Trennstück (*aktuell Flst. 888*), verpflichten
sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und
Einrichtungen auf diesen Grundstücken das
öffentliche Baurecht auch nach der geplanten
Grundstücksteilung (AZ. 00802-2007-03) so
einzuhalten, als ob sie gemeinsam ein einziges
Grundstück bildeten. Die belasteten Grund-
stücke sind im anliegenden Lageplan gelb
umrandet (s. Abb. 1).



Die Vereinigung dient

- der Sicherung der Erschließung (Zufahrt / Zugang)* des Hauses Aachener Str. 102 über das Reststück am Lehmkaulweg (jetzt Flst. 900), sowie der Garage auf dem Reststück über das Trennstück (jetzt Flst. 888) und Entwässerung Schuppen und Garage (Lagerhalle) auf dem Trennstück über das Reststück gem. § 4 BauO NRW

*s. Einzeichnung der Zufahrt auf Flst. 900 und auf Flst. 888, s. Schraffur im Lageplan und Detail - Ausschnitt, Abb.2

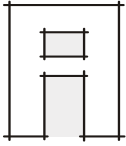
Die Absicherung der Zufahrt von rd. 96 m² und der Entwässerung der Nebengebäude über das Nachbargrundstück, Flst. 900, dienen der Erschließung des hinteren Gebäudebereichs des zu bewertenden Grundstücks, Flst. 888 (durch die Grundstücksteilung besteht keine selbstständige Erschließung mehr von der Rückseite aus). Diese Eintragungen wirken sich je zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks aus (Unterhaltungskostenanteil Wegfläche lt. Dienstbarkeit je ½).

*Die Absicherung der **Zuwegung** zu der auf Flst. 900 befindlichen Garage (Seite), betrifft eine Fläche von rd. 8 m² im hinteren Bereich von Flst. 888 (s. Schraffur im Detail - Ausschnitt zum Lageplan). Die belastete Fläche ist von Bebauung freizuhalten.*

Berücksichtigung unter BOG (bodenbezogen):

*Einschränkung Ansatz 50% vom angepassten Bodenwert,
Pauschalabschlag 257,- € x 8 m² x 0,5 = rd. 1.000,- €*

- der Sicherung der Abstandsflächen T2 sowie der Abstandsfläche der nordwestlichen Außenwand des Schuppens auf dem



Reststück, einschließlich der durch
Öffnungen in diesen Wänden ausgelösten
Brandschutzabstände

*Die betroffene **Brandschutzfläche** im hinteren Bereich von Flst. 888 beträgt rd. 38 m² (s. Schraffur im Detail - Ausschnitt zum Lageplan). Auf dieser Fläche liegen ebenfalls die Abstandsfläche der Garage Flst. 900 und deren Zuwegung. Zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung (die Zuwegung von 8 m² wurde bereits berücksichtigt) wird hier noch von einer belasteten Restfläche von 38 m² - 8 m² = 30 m² ausgegangen. Die belastete Fläche ist von Bebauung freizuhalten.*

Berücksichtigung unter BOG (bodenbezogen):

*Einschränkung Ansatz 50% vom angepassten Bodenwert,
Pauschalabschlag 257,- € x 30 m² x 0,5 = rd. 3.900,- €*

- Sicherung gemeinsamer Bauteile zwischen den beiden zusammenhängenden Garagen auf den beiden Teilstücken

Wechselwirkung, da beide Grundstücke betroffen sind / Grenzwand im Nebengebäude Flst. 888 und Garage Flst. 900, je zu Gunsten und zu Lasten, daher keine Anpassung (s. Markierung im Detail - Ausschnitt zum Lageplan, Abb. 2).

Durch die Vereinigung sollen alle baurechtswidrigen Zustände behoben werden, die durch die geplante Teilung entstehen, bzw. eine Verschlechterung vermieden werden. Künftige Vorhaben sollen durch die Baulast nur ermöglicht werden, wenn alle Eigentümer einverstanden sind.

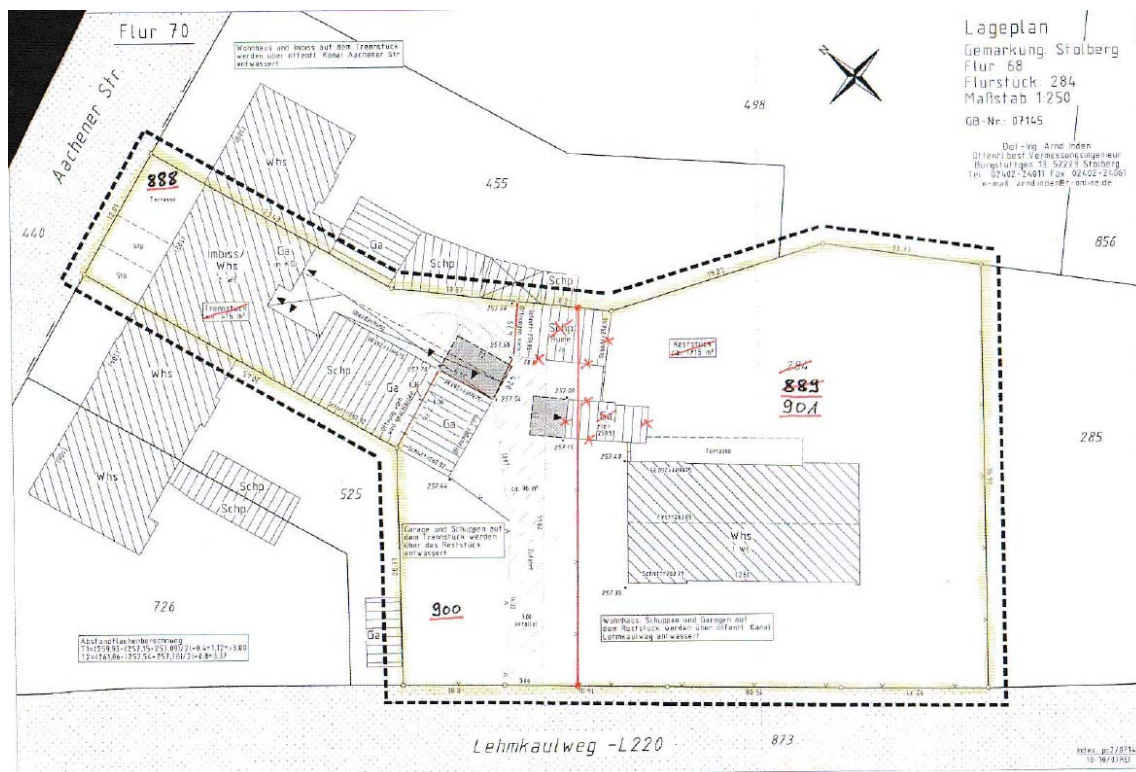
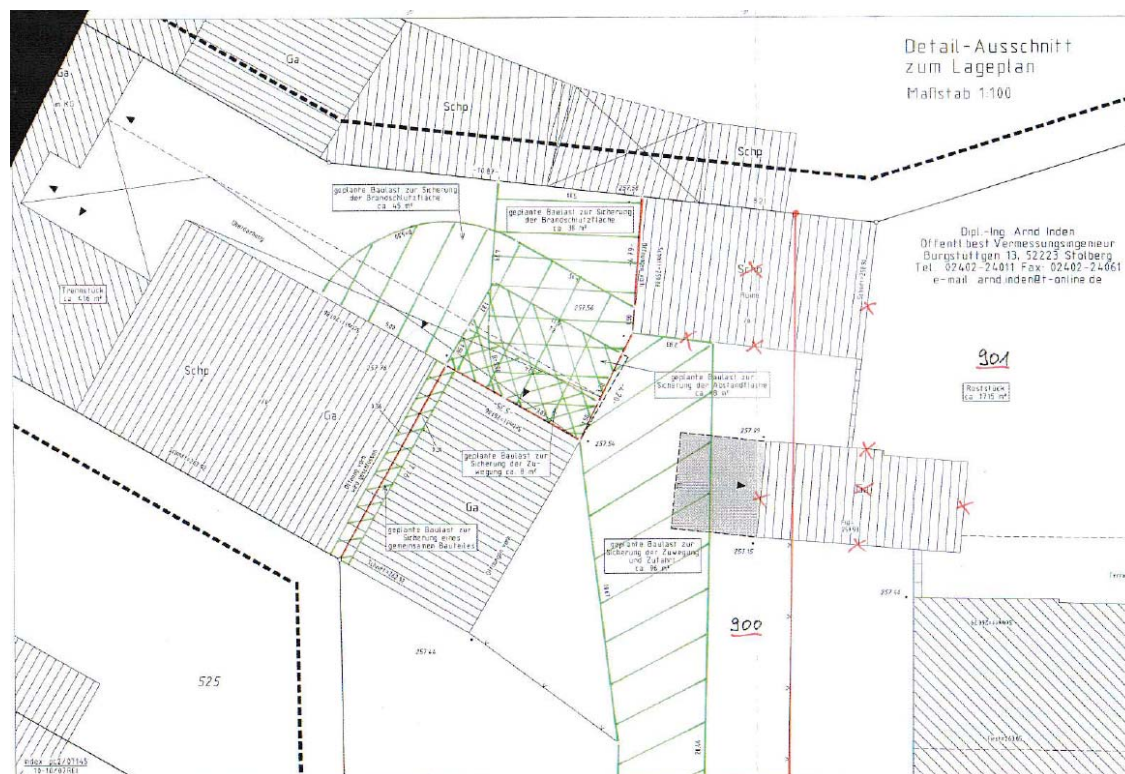


Abb. 1



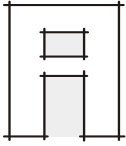


Abb. 2

3) Ortsbesichtigung

02.11.2023 und 05.12.2023

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Dessen Prozessbevollmächtigter, sowie die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Vor Ort waren lediglich die Betreibenden der Gaststätte anwesend (Eltern des Eigentümers), die allerdings nicht informiert waren. Zu diesem Zeitpunkt konnte lediglich der Gastraum des Lokals besichtigt werden. Die Anwesenden machten Angaben zum Objekt und stellten Unterlagen zur Verfügung. Nach Rücksprache mit dem Prozessbevollmächtigten, mit dem Eigentümer und mit den Anwesenden wurde ein zweiter Termin anberaumt. Der Eigentümer wurde erneut schriftlich informiert.

Am zweiten Termin ermöglichte XXXXXXXXXXXXX einen kurzen Einblick in die Geschosse und das Dachgeschoss des Hauptgebäudes, sowie in Teilbereiche des Kellers, des Hofes und des Anbaus. Die Lagerhalle (Schuppen/ Garage) konnte aufgrund fehlender Schlüssel nicht besichtigt werden. Ein detailliertes Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt (Bauzahlen aus zur Verfügung gestellten Unterlagen / s. Anlage).

Bis auf die Räumlichkeiten im EG (Imbiss) ist das Objekt ungenutzt und unbewohnt (Leerstand und Sanierungsbedarf in OG und DG, keine Heizung, Ausstattung Altbestand, Schäden).

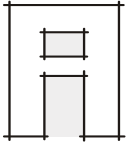
Anwesende am 02.11.2023: - Unterzeichnende
 - Betreibende Imbiss (XXXXXXXXXX)

Anwesende am 05.12.2023: - Unterzeichnende
 - Betreibende Imbiss (XXXXXXXXXX)

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Ortsteils Büsbach, 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. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule und eine Kita.

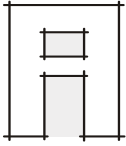
Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 5 km). Es besteht eine gute Anbindung an das Stadtgebiet Aachen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks und der Grundstückszuschnitt sind aus den Anlagen bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die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

Die Bebauung der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht überwiegend ebenfalls aus zweigeschossigen Wohnhäusern, teils Wohn- und Geschäftshäusern (Altbauten) in geschlossener Bauweise.

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 Bürgersteigen, Fahrradweg, sowie mit Straßenbeleuchtung und ein- bis zweiseitigen Parkbuchten angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich vor dem Gebäude zwei Kundenstellplätze.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitigem Kenntnisstand für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen können, sind in derzeit nicht zu erwarten.*



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

Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen (Entwässerung Nebengebäude über Nachbargrundstück, gesichert über Baulast).

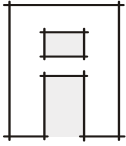
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 888 ist 418 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt im vorderen Bereich (gartenseitig unregelmäßig). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei etwa 34 m (31,50 m - 36,50 m) mit einer Grundstücksbreite im vorderen Bereich von rd. 12 m (hinten Öffnung auf etwa 16,50 m). Die Geländeoberfläche hat zum Hof hin leichtes Gefälle (Richtung Süd und Ost). Die Bebauung ist von Nord nach Süd ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen (Dachgeschoss als Vollgeschoss), unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus als Reihenmittelhaus, in massiver Bauweise (Altbau etwa Anfang 20. Jh.), mit eingeschossigem Anbau, sowie mit einem hinten anschließenden Nebengebäude (Lagerhalle / Schuppen) bebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gaststätte / Imbiss und im OG eine Wohneinheit, die über das hinten liegende Treppenhaus zugänglich ist. Im Dachgeschoss wurden die Wände und Zwischendecken entfernt, der Dachstuhl ist ursprünglich. Die über das Nachbargrundstück (Flst. 900) aus erschlossene Hoffläche ist teilweise überdacht. Im Hauptgebäude KG befindet sich hofseitig eine integrierte Garage.

Bis auf den Imbiss (Modernisierung etwa Ende der 1980er Jahre) mit Gastraum, Küche und WC, sowie Lagerflächen u.a. im KG, stand das Gebäude zum Stichtag leer. Die Wohnung im OG beinhaltet fünf Zimmer (teils gefangene Räume) und ist nicht in sich abgeschlossen. Die Wohneinheit ist in derzeitigem Zustand nicht nutzbar (Bauschäden / Ausstattung Sanitär Anfang 1950er Jahre / keine Heizung / kein Warmwasser). Im Keller wurde die Decke provisorisch abgestützt. Die Nutzfläche im EG liegt insgesamt etwa bei 110 m², die Wohnfläche im OG beträgt rd. 79 m².



Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

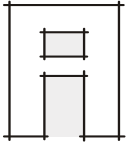
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

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

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

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

Auswirkungen:

Risiken:

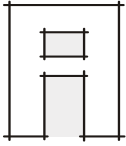
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten
- Zeitfenster bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

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, auch betreffend den unklaren Zeitfaktor bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns derzeit nicht prognostizierbar. Innerhalb dieses Gutachtens wird die derzeitige Sachlage resümierend neutral bewertet.



6) Baugrund

- Altlasten

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

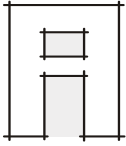
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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, Galmei, Bleierz und allen bergbaulich nutzbaren Fossilien verliehenen Bergwerksfeld „Büsbacher Berg“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stolberger Telecom AG i.L., die der Bergbaubehörde mitgeteilt hat, nicht in der Lage zu sein. Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen.

Nähere Angaben bzgl. ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf



jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen. Diese privatrechtlichen Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein relevanter Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

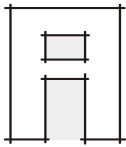
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, 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, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 260,- €/m², Stand 01.01.2023, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Büsbach „Büsbacher Berg / Galmeistraße“.

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 / BOG“ berücksichtigt werden.

Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle die durch die Baulasteneinträge ausgelösten Anpassungen statt.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Ersatzwerte der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte II/1 (Ge- und Fahrrecht) und II/2 (Grenzanbaurecht), je zugunsten des Nachbargrundstücks, Flst. 900, zusätzlich unter Punkt 17) ermittelt werden. Die belastete Fläche, betreffend das Geh- und Fahrrecht, ist hierbei nahezu identisch mit der durch Baulast abgesicherten Brandschutzfläche (Lage komplett innerhalb dieser Fläche, s. Lageplan zur Urkunde, rote Markierung). Insoweit die Baulast Bestand hat, löst das Recht also keine weiteren Einschränkungen aus. Der rechtliche Bestand der Rechte im Zuge dieses Verfahrens ist hier nicht bekannt.

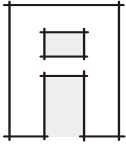
Flurstück 888

Richtwert	260,- € / m ²
Grundstücksgröße	418 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. 34 m	+ 1 %
Beschaffenheit / Topographie	- 2 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 1 %
angepasster Bodenwert	257,- € / m ²
418 m ² x 257,- € =	107.426,00 €
Vorläufiger Bodenwert	rd. 107.400,00 €

BOG (bodenbezogen)

<i>Zuwegung zu Gunsten Flst. 900</i>	- 1.000,00 €
<i>Brandschutzfläche zu Gunsten Flst. 900</i>	- 3.800,00 €
<i>Summe</i>	- 4.800,00 €

(nachrichtlich) Bodenwert inkl. BOG 102.600,00 €

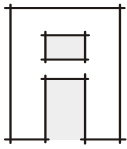


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation

1. WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Keller	Unterkellerung Haupthaus, Anbau ohne KG, Nebenräume / Abstellflächen, Hausanschlüsse, Garage (Einfahrtshöhe niedrig)
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine
- Kellerdecke:	Holzbalkendecke unter Eingangsbereich, Rest Kappendecke Stahlträger (provisorisch abgestützt)
- Böden:	Lehmboden
- Treppen:	Kellertreppe massiv, Ziegel
Geschosse	EG Imbiss mit Gastraum, Küche und WC, OG Wohneinheit / Leerstand, Sanierungsbedarf (nicht in sich abgeschlossen), DG entkernt, Sanierungsbedarf
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä. Mauersteine, DG Rohmauerwerk, Rest innen noch ursprüngliche Tapeten o.ä., überwiegend verschmutzt und defekt (Sanierungsbedarf), Ladenlokal verputzt, Sockel und Decke bekleidet, Anbau Bimssteine o.ä.
- Fassade:	Front Verblendstein / Riemchen weiß, Gartenseite Ziegel - Sichtmauerwerk, Anbau Rohmauerwerk
- Geschossdecken:	Holzbalkendecken
- Böden:	Holzdielen, Fliesen, PVC - Beläge, Laminat o.ä.
- Treppen:	Holz - Geschosstreppe lackiert, Holzgeländer
- Türen:	Eingangstür Ladenlokal Holzrahmen mit Verglasung, Innentüren überwiegend alte Holztüren in Holzzargen, teils lackiert



- Fenster: Ladenlokal Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, übrige Fenster Holz- und Kunststoffrahmen mit Einfachverglasung, teils Isolierverglasung älteren Baujahrs

Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Front mit Zwerchhaus, Pfanneneindeckung auf Papplage (teils defekt), Dachstuhl ursprünglich, keine Dämmung

2. SANITÄR

- EG / Imbiss: 2 x Gäste - WC, einfache Ausstattung, Vorraum mit Waschbecken, Boden und Wände Fliesen

Imbiss - Küche, zwei Räume in Anbau mit Anschlüssen für Wasser, Kanal und Strom, Warmwasser elektrisch, WC - Personal

- OG / Wohnung: alte Küche und Bad, Sanitäranlagen, Anschlüsse, Rohre und Leitungen veraltet und teils defekt

3. ELEKTRO

Standard veraltet, EG ggf. Teilerneuerung bei Errichtung des Imbisses ca. 1980er Jahre, Zähler- und Sicherungskasten in Treppenhaus DG

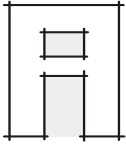
4. HEIZUNG

Objekt ohne Heizungsanlage, Gastraum Imbiss je mit Gaseinzelofen, Geräte beheizt über Gasflasche

5. AUSSENANLAGEN

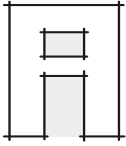
- Hauszuwegung Front Frontbereich vor Imbiss - Eingang asphaltiert, zwei Stellplätze, eingefriedete Außenterrasse, Mauersockel Verblendstein, Boden Fliesen

- Hof Zugang Anbau von hinten, Sicherung der Zufahrt über Flst. 900 durch Baulast, zum Stichtag durch Bauzaun versperrt, Boden Beton, teils defekt / brüchig, Stahlmatten sichtbar, Hofüberdachung in Holzkonstruktion, Eindeckung Lichtwellplatten (ursprünglich, ggf. asbesthaltig), Zufahrt Garage in KG, zweiflügliges Stahl - Eingangstor niedrig



6. LAGERHALLE / SCHUPPEN

Lage hinter Anbau, Zugang von Hof aus, Nutzung zu Abstellzwecken, Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine, Front verputzt, Aufstockung Bimssteine u.ä., Rohmauerwerk, Pultdach in Holzkonstruktion, Eindeckung Wellplatten (ursprünglich, ggf. asbesthaltig), Stahltor zweiflügelig, Glasbausteine, einfach-verglaste Stahlfenster, alte Bausubstanz, Innenbesichtigung nicht möglich, lediglich Einblick durch Fenster (s. Fotodokumentation), daher keine Angaben zu baulichem Zustand und statischer Beschaffenheit



9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

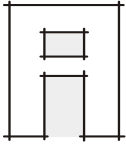
a) Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und vermutlich in den 1950er Jahren teilmodernisiert (Teilausbau Wohneinheit OG). Das Lagergebäude / Schuppen wurde nach hier vorliegenden Unterlagen etwa 1940 errichtet. Der Anbau wurde ggf. nachträglich errichtet oder erweitert. Zum Zeitpunkt und zur Genehmigungsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden (keine Bauakte vorhanden). Bis auf den Umbau zu einer Gaststätte im EG (Innenausbau, Elektro) etwa Ende der 1980er Jahre und dortigem Fenster- austausch 2018, wurden soweit ersichtlich keine relevanten Modernisierungen am Objekt durchgeführt. Die Gebäude verblieben meist konstruktiv in ursprünglichem Zustand, die Außenbauteile weisen Witterungsschäden mit Abplatzungen und Algenbildung auf (Instandhaltungsstau), die Betonfläche im Hof ist ausgebrochen, in diesem Bereich ist die Bewehrungsmatte sichtbar.

Die Objektausstattung ist veraltet und sanierungsbedürftig. Die Kellerdecke wurde in Bezug auf Durchsackungen im Imbissbereich durch den Betreiber des Imbisses provisorisch durch Balken abgestützt, im KG sind im Sockelbereich Feuchteschäden ersichtlich. Die Wohngeschosse stehen schon lange Zeit leer und sind in derzeitigem Zustand nicht nutzbar (u.a. Schäden an Belägen, Bekleidungen, Türen, Leitungen, Rohren, Sanitäranlagen, Fenstern, Fenster- bänken). Die Wohnung im OG ist nicht in sich abgeschlossen.

Das Dachgeschoss wurde bis auf die ursprünglichen Außenmauern und den alten Dachstuhl freigelegt (Feuchteschäden vorhanden, Dachbalken teils angegriffen, Kamin versottet). In Bezug auf die Standsicherheit, insbesondere betreffend die Kellerdecke und den Dachstuhl, können hier keine Angaben gemacht werden.

Im Objekt ist keine Heizungsanlage vorhanden, die Gebäudetechnik ist veraltet, die Geschosse sind überwiegend mit einfachverglasten Fenstern ausgestattet, die Gebäudehülle ist ungedämmt. Zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohneinheit im OG, sowie zur Sanierung des Dachgeschosses sind erhebliche bauliche Maßnahmen notwendig, deren Kosten innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert beziffert werden können.



Es ist nicht auszuschließen, dass sich letztendlich ein Rückbau des Objekts mit späterem Neubau, als effizienter erweist als eine Komplett - Sanierung.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 29.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 20% des vorläufigen Ertragswerts

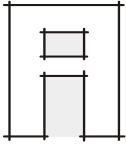
Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen des Objektzustands auf den Immobilienmarkt widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand weitere Bewertungsparameter angesetzt.

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. Eine Untersuchung nach schadhaften Substanzen wurde ebenfalls nicht durchgeführt.

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. Ebenso wird 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 detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist nicht mit Dämmung versehen. Die Fenster im EG / Gaststätte wurden zuletzt 2018 ausgetauscht (Wärmeschutzverglasung). Alle übrigen Fenster sind einfachverglast oder mit Isolierverglasung älteren Baujahrs versehen. Im Objekt ist keine Heizungsanlage vorhanden (Einzelgeräte über Gasflaschen). Warmwasserbereitung nur in EG elektrisch über Durchlauferhitzer, Rest ohne Warmwasser.

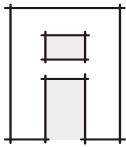
b) Gebäude - Energieausweis

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

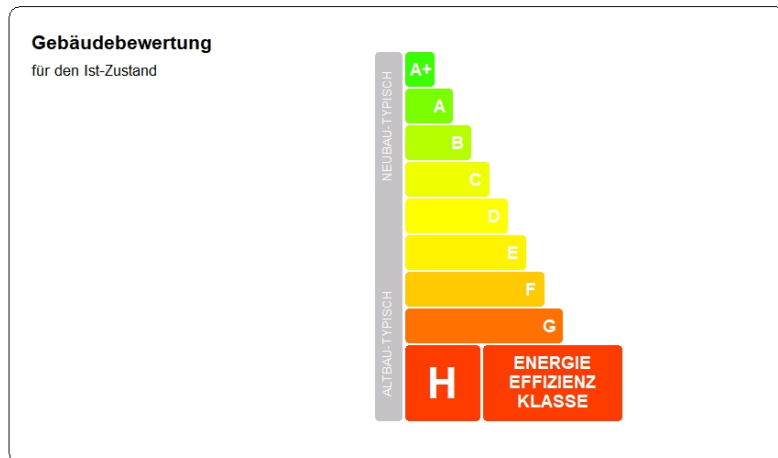
Für die Wohngeschosse des Objekts „Aachener Str. 102“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche, hiervon 30% isolierverglast).

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



Energie - Effizienzklassen

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



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschlägig ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

11) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden aus den vorliegenden Planunterlagen abgetragen (s. Anlage) oder aus vorliegendem Gutachten entnommen und ggf. angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

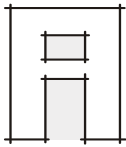
Wohnfläche:

1. OG Hauptwohnung

Flächen wie Nutzflächen Haupthaus EG (Gaststätte plus Küche, s. S. 28), abzgl.

Gebäudeversprung hinten links (über Gastraum 2)

ca.	78,00 + 9,24 - 2,00 x 4,00 =	rd.	79,00 m²
DG	(keine Wohnflächen)		



Nutzfläche:

Imbiss / Gaststätte

Imbiss, ca.	$4,80 \times 4,05 =$	19,44 m ²
Gastraum 1, ca.	$6,46 \times 4,05 =$	26,16 m ²
Gastraum 2, ca.	$4,00 \times 5,89 =$	23,56 m ²
Flur, ca.	$4,35 \times 0,80 =$	3,48 m ²
WC - H, ca.	$1,30 \times 0,90 + 1,40 \times 0,75 + 1,50 \times 0,50 =$	2,97 m ²
WC - D, ca.	$1,30 \times 0,80 + 1,30 \times 0,90 =$	<u>2,21 m²</u>
Summe	rd.	78,00 m ²

Nebenräume Imbiss

Küche, ca.	$4,35 \times 2,125 =$	9,24 m ²
Flur, ca.	$1,05 \times 2,125 =$	2,23 m ²
Kühlung, ca.	$2,89 \times 2,125 =$	6,14 m ²
HWR, ca.	$5,25 \times 2,17 =$	11,39 m ²
WC - P, ca.	$1,15 \times 1,15 + 0,90 \times 0,50 + 1,25 \times 0,85 =$	<u>2,84 m²</u>
Summe	rd.	32,00 m ²

Imbiss / Gaststätte, gesamt rd. 110,00 m²

Lagerhalle / Schuppen, ca. $6,89 \times 10,51 =$ rd.. 72,00 m²

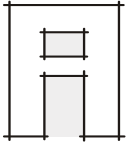
NFL insgesamt 182,00 m²

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$(11,90 \times 11,02 - 6,99 \times 1,00) \times 2$ $+ (11,90 \times 10,02 - 4,67 \times 0,65) \times 2 =$	rd. 481,00 m ²
Anbau, ca.	$4,88 \times 5,02 =$	rd. <u>24,00 m²</u>
Summe		rd. 505,00 m ²

Lagerhalle / Schuppen, ca. $10,75^* \times 7,35 =$ rd. 79,00 m²

*Abweichung zu anliegender Grundrisszeichnung, da der hintere Bereich von rd. 5 m Tiefe die Garage auf Nachbargrundstück, Flst. 900, beinhaltet - s. Lageplan



12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

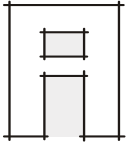
Die Alterswertminderung entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer (GND) - lineare Alterswertminderung.

Da zu dem Objekt keine Bauakte vorliegt und auch keine ähnlichen Informationen bei der Stadtverwaltung vorhanden sind, kann in Bezug auf den Zeitpunkt der Errichtung der verschiedenen Gebäudebereiche lediglich von Schätzungen ausgegangen werden. Unterlagen zu Baugenehmigungen lagen ebenfalls nicht vor.

Das Hauptgebäude wurde vermutlich unmittelbar nach der Jahrhundertwende, Anfang des 20. Jh. errichtet und schätzungsweise in den 1950er Jahren teilmodernisiert (Sanitär, Elektro, Wohnung OG). Ende der 1980er Jahre wurde das Erdgeschoss zu einer Gaststätte umgebaut. Ggf. wurde in diesem Zusammenhang auch der Anbau errichtet oder erweitert. Das Lagergebäude wurde lt. vorliegendem Gutachten etwa 1940 errichtet. Soweit ersichtlich, wurde eine Aufstockung im Traufbereich vorgenommen (ggf. ebenfalls in den 1980er Jahren). Zuletzt wurden 2018 im Gastraum die Fenster ausgetauscht. Keine weiteren Modernisierungen.

Für das Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem durchschnittlichen Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 2 Punkten, wird die modifizierte Restnutzungsdauer mit 15 Jahren angegeben. Die Alterswertminderung beträgt somit für das Wohn- und Geschäftshaus bei linearer Abschreibung 81 % des Herstellungswertes.

Für das Nebengebäude (Halle) mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, einem durchschnittlichen Gebäudealter von mehr als 50 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 1 Punkt, wird die modifizierte Restnutzungsdauer mit 8 Jahren angegeben. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 84 % 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.

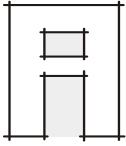
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 Wohn- und Geschäftshaus, bei dem hinsichtlich seiner Gebäudestruktur die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Demnach ist das Ertragswertverfahren 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:

EG Nutzung als Imbiss mit Gastraum und Nebenräumen, sowie Lagerflächen durch XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX. Lt. deren Angaben keine Mietvereinbarung.

Übrige Einheiten Langzeit - Leerstand / Sanierungsbedarf, keine Mieteinnahmen

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen nach Anlage 3 Nr. III durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten: 13,50 € / m² WFL, 13,50 € / m² NFL

Lager 4,00 € / m² NFL

Verwaltungskosten: Wohneinheit 344,- € / a

Gewerbeeinheit und Lager 3 %*

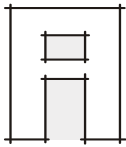
Mietausfallwagnis: Wohnen, Gewerbe, Lager 8 %*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Anpassung MAW bzgl. individueller Risiken (Unwägbarkeiten Leerstand, zunächst ggf. Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig)

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz / Mittelwert für Dreifamilienhäuser in der Städteregion Aachen, mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von über 50 %, über alle Restnutzungsdauern, wird laut Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, mit 3,0 % +/- 0,0 % angegeben.



Für das Bewertungsobjekt, wird im Hinblick auf seine bereits erläuterten Merkmale, der Liegenschaftszinssatz mit 3,5 % angesetzt.

Mietertrag:

-

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrguppe bis 1960, mit Bad oder Heizung, zwischen 3,30 € und 4,50 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Laut der Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt 2022/2023 der Initiative Aachen mit Erhebungen von 2015 bis 2021, lag die Mietpreisspanne für den Einzelhandel in Stolberg, je nach Erreichbarkeit, Lage und Ausstattung, bei < 5,00 € bis 10,00 €. Lager- und Produktionsflächen lagen bei rd. 3,00 € bis 6,00 €. Vergleichsmieten aus der näheren Umgebung des Objekts lagen nicht vor. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt der jeweiligen Einheiten) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen, zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt (es wird lediglich von der Instandsetzung der Räumlichkeiten ausgegangen). Die integrierte Garage im KG bleibt hinsichtlich ihrer konstruktiven und räumlichen Ausführung unberücksichtigt.

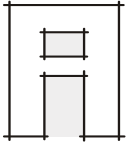
Imbiss / Gaststätte EG (inkl. Terrasse und Kundenstellplätze)	6,00 € / m ²
Nebenträume EG	3,50 € / m ²
Wohnung OG	3,00 € / m ²
Lagergebäude / Schuppen	2,00 € / m ²

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 7) und Punkt 9)

- bodenbezogen Baulasten	- 4.800,00 €
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	- <u>29.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 33.800,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Sanierungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung der Risiken auf den Immobilienmarkt widerspiegelt). Im Übrigen wird der Zustand der Gebäude durch den Ansatz der NHK, durch die Alterswertminderung bzw. durch den Instandhaltungskostenansatz und weitere Parameter erfasst.





15) Sachwertverfahren

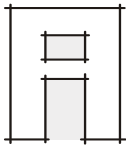
a) Modellbeschreibung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und dem Modell basierend auf den NHK 2010 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) 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 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.

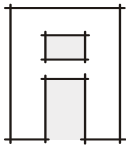
b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 5.1 Wohnhaus mit Mischnutzung
inkl. 18 % Baunebenkosten

Kostenkennwertgruppe	860 - 1.375,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert	< 3 - 50 %
gewichteter Kostenkennwert	430,- € / m ²
Faktor WFL	1,00
Faktor Einspanner	1,05
angepasster Kostenkennwert rd.	452,- € / m ²
Wohn- und Geschäftshaus inkl. Anbau:	505 m ² BGF
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2023 = 178,9	x 1,789
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	809,- € / m ²

Gebäudetyp 16.1 Lagergebäude / Kaltlager
inkl. 16 % Baunebenkosten

Kostenkennwertgruppe	350 - 680,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert	< 3 - 20%
gewichteter Kostenkennwert	280,- € / m ²
Lagergebäude / Schuppen:	79 m ² BGF
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2023 = 182,3	x 1,823
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	510,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohn- und Geschäftshaus inkl. Anbau

505 m² BGF x 809,- €	408.500,00 €
Alterswertminderung 81 %	- <u>330.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	77.600,00 €

Lagergebäude / Schuppen

79 m² BGF x 510,- €	40.300,00 €
Alterswertminderung 84 %	- <u>33.800,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	6.500,00 €

Summe Sachwert der baulichen Anlagen 84.100,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -

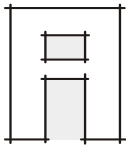
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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. 3 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 3.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$84.100,00 \text{ €} \times 0,03 + 3.000,00 \text{ €} \times 1,789 \times 0,19 = \text{rd. } 3.500,00 \text{ €}$$

Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	84.100,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	3.500,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>107.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	195.000,00 €



d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen werden für Wohn- und Geschäftshäuser keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der aktuell sinkenden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, insbesondere betreffend Altbauten (energetische Auflagen), sowie der Objektlage, dessen Struktur, Zustand und Weiterverwertbarkeit, wird die Marktanpassung mit Faktor 0,75 angesetzt.

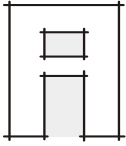
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 7) und Punkt 9)

- bodenbezogen	- 4.800,00 €
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	- <u>29.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 33.800,00 €

Flst. 888

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	195.000,00 €
Marktanpassung $\times 0,75$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	146.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>33.800,00 €</u>

Sachwert	rd.	113.000,00 €
-----------------	------------	---------------------



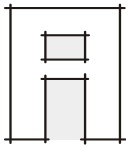
16) Verkehrswert

§ 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.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit (Imbiss mit Gastraum) im EG mit Anbau und Lagerhalle, sowie mit einer sanierungsbedürftigen Wohnung im OG und einem entkernten Dachgeschoss in ursprünglichem, sanierungsbedürftigen Zustand. Der Verkehrswert wird in Bezug auf die Gebäudestruktur und Nutzung, sowie unter Berücksichtigung vorhandener Vergleichsparameter, anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde lediglich stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt im Allgemeinen stark sanierungsbedürftig ist und dass für eine weitere ertragsorientierte Nutzung zunächst erhebliche bauliche Maßnahmen notwendig werden, deren Umfang und Kostenfaktor hier nicht ermittelt werden können. Der schlechte Objektzustand zeigt sich auch in den ermittelten Werten, die nur wenige Prozentpunkte über dem vorläufigen Bodenwert liegen. Letztendlich bleibt abzuwägen, ob die Sanierung oder ein Rückbau des Objekts mit späterer Neubebauung mehr Vorteile bringt.



Flst. 888

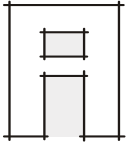
Ertragswert	110.000,00 €
Sachwert	113.000,00 €

Verkehrswert **rd. 110.000,00 €**

Laut Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für Dreifamilienhäuser, in der Städteregion Aachen mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 50 %*, über alle Baujahre, 10 Kauffälle, bei 18,1 +/- 3,8. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt (ohne Berücksichtigung der BOG und ohne Berücksichtigung Ausbaufächen DG) bei rd. 12,5.

Der Durchschnittswert (Mittelwert) für Dreifamilienhäuser, in der Städteregion Aachen mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 50 %*, über alle Baujahre bzw. Restnutzungsdauern, 11 Kauffälle, durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche 415 m², liegt bei 1.165,- € +/- 495,- €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, ergibt sich für das Wohn- und Geschäftshaus, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 550,- € / m² und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von rd. 420,- € / m² WNFL.

*für entsprechende Zweifamilienhäuser wurden keine Durchschnittswerte ermittelt



17) Ersatzwerte II/1 und II/2

Blatt 12125 - Abt. II lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)* für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 68 Flurstück 889** (Blatt 3775). Bezug: Bewilligung vom 14.01.2008 (UR.-Nr. 46/2008 B, Notar XXXXXXXXX, Stolberg). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 04.04.2008.

*die belastete Fläche liegt innerhalb der bereits durch Baulast abgesicherten Brandschutzfläche, s. Erläuterung auch unter Punkt 7), sowie Lagepläne / Anlage

**aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 900 + 901

Auszug UR.-Nr. 46/2008 S vom 14.01.2008 - Punkt 3. b)

Zu Lasten der hier verkauften Teilfläche (*aktuelle Bezeichnung Flst. 888*) und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der der Verkäuferin verbleibenden Teilfläche aus der Parzelle Flur 68 Nr. 284 (*aktuelle Bezeichnung Flst. 900 + 901*) mit folgendem Inhalt:

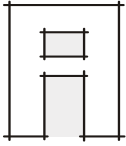
„Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundbesitzes ist befugt, neben dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes den im anliegenden Lageplan rot umrandet eingezeichneten Grundstücksstreifen des belasteten Grundbesitzes zu begehen und zu befahren, wobei die Unterhaltungskosten der Eigentümer des belasteten Grundbesitzes trägt.“

Die belastete Fläche von etwa 35 m² ist nahezu identisch mit der durch Baulast abgesicherten Brandschutzfläche (Lage komplett innerhalb dieser Fläche von 38 m², s. Lageplan zur Urkunde, rote Markierung und Detail - Ausschnitt zum Lageplan der Baulast, grüne Schraffur). Insoweit die Baulast weiter Bestand hat, löst das Recht also **keine** weiteren Einschränkungen aus.*

*38 m² - 3,50 x 1,50 x 0,5 = rd. 35 m²

Alternativberechnung unter der Annahme, dass keine Baulast mehr besteht:

Nutzungseinschränkung	Faktor 0,5
angepasster Bodenwert	257,- € / m ²
35 m ² x 257,- € x 0,5 =	4.498,00 €
Ersatzwert II/1	rd. 4.500,00 €



Blatt 12125 - Abt. II lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht)* für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 68 Flurstück 889** (Blatt 3775). Bezug: Bewilligung vom 14.01.2008 (UR.-Nr. 46/2008 B, Notar XXXXXXXXXXXX, Stolberg). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 04.04.2008.

*die belastete Fläche ist identisch mit der bereits durch Baulast abgesicherten gemeinsamen Bauteile / Grenzwall, s. Erläuterung auch unter Punkt 7) sowie Lagepläne / Anlage

**aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 900 + 901

Auszug UR.-Nr. 46/2008 S vom 14.01.2008 - Punkt 3. d)

Zu Lasten der der Verkäuferin verbleibenden Teilfläche (*aktuelle Bezeichnung Flst. 900 + 901*) und zu Gunsten der hier verkauften Teilfläche (*aktuelle Bezeichnung Flst. 888*) und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der der Verkäuferin verbleibenden Teilfläche mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundbesitzes ist befugt, bis unmittelbar an die gemeinsame Grenze des belasteten und des begünstigten Grundbesitzes, die in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit den Buchstaben H - G bezeichnet ist, im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit heranzubauen.“

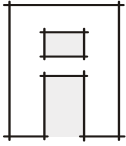
Die belastete und gleichzeitig begünstigte Fläche (Wechselwirkung) ist identisch mit der durch Baulast abgesicherten Grenzwall / gemeinsame Bauteile (Lage s. Lageplan zur Urkunde, Markierung H - G und Detail - Ausschnitt zum Lageplan der Baulast, grüne Schraffur).

In Bezug auf die Wechselwirkung auf beide benachbarten Grundstücke, wirkt sich die Anbauberechtigung neutral aus. Der Ersatzwert wird demnach ermittelt mit:

Ersatzwert II/2

0,00 €

Es sei darauf hingewiesen, dass in hier vorliegender Urkunde unter Punkt 3. weitere Eintragungen zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks (Flst. 888) und zu Lasten Flst. 900 vorhanden sind (Geh- und Fahrrecht und Sicherung der Abwasserleitung des Nebengebäudes, je ebenfalls abgesichert über Baulast, s. Punkt 2).



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 30.01.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann