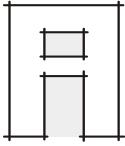


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 28 / 24 -**

über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Garage  
(Flst. 172)  
in Stolberg / Gressenich, Buschhausen 39

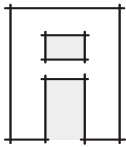
*Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, 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.*



---

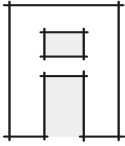
## KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Buschhausen 39, 52224 Stolberg / Gressenich, freistehendes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Garage und Taubenhaus, Baujahr ca. 1970, überwiegend ursprünglicher Standard, KG teils Feuchte, rd. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksgröße 565 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag: 21.07.2025

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich  
Flur 43  
Flurstück 172  
Hof- und Gebäudefläche  
Buschhausen 39  
groß: 5,65 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Gressenich  
Blatt 3205, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **268.000,00 €**

In Worten: Zweihundertachtundsechzigtausend Euro

\*\*\*



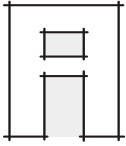
## **Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:**

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  
Fachliteratur aus Wertermittlerportal  
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

## **herangezogene Unterlagen:**

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler  
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen  
Mietspiegel Stadt Stolberg ab 2024  
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025  
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen  
Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Stolberg\*  
Planunterlagen / Auskünfte - Miteigentümer  
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**

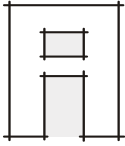
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 12
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 15 - 16
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 17 - 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 21
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 22 - 23
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 23
12) Massen und Flächen	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Sachwertverfahren	S. 26 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34 - 35

## **Anlagen zum Gutachten**

- Außenaufnahmen des Grundstücks\*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
- auszugsweise Planunterlagen aus Baugenehmigung (eigentümerseits)
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

\*Innenaufnahmen wurden von Seiten der Miteigentümer nicht zur Veröffentlichung freigegeben

In Bezug auf fehlende Unterlagen und Informationen zum Objekt (eine Bauakte ist nicht vorhanden, weitere Auskünfte konnten von Seiten der Stadtverwaltung nicht gemacht werden), musste teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können.



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 10.06.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 28 / 24** -

## 2) Allgemeine Angaben

### Katasterbezeichnung:

Gemarkung Gressenich  
Flur 43  
Flurstück 172  
Hof- und Gebäudefläche  
Buschhausen 39  
groß: 5,65 ar

### Grundbuchbezeichnung:

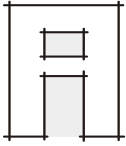
Grundbuch von Gressenich  
Blatt 3205, lfd. Nr. 1

### Herschvermerke:

keine Eintragung

### Eigentümer:

2.1 xxx  
2.2 xxx  
2.3 xxx  
2.4 xxx  
2.5 xxx  
2.6 xxx  
2.7 xxx  
2.8 xxx  
2.9 xxx  
2.10 xxx



**Grundbuch II. Abt.:**

*lfd. Nr. 1*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 28/24). Eingetragen am 15. 10. 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.

**Bewertungstichtag:**

21.07.2025

**Bauaufsichtsbehörde:**

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

**Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 172, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

**Katasteramt:**

StädteRegion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

**öffentliche Förderung:**

Nach Angaben der Stadt Stolberg, Amt für Soziales, Abt. 50.2 Wohnen und Teilhabe, liegt für das Objekt keine Wohnungsbindung mit einer Förderung nach dem WFNG vor.

**Zubehör:**

Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör

**Denkmal:**

kein Baudenkmal lt. Denkmalliste  
Objekt BJ ca. 1970





### 3) Ortsbesichtigung

21.07.2025

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Vor Ort ermöglichten zwei Miteigentümer den Zutritt und machten Angaben zum Objekt. Eine weitere Miteigentümerin stellte zuvor Teilauszüge der Planunterlagen aus der Baugenehmigung zur Verfügung. Das Gesamtobjekt wurde zum Stichtag durch einen Miteigentümer bewohnt, dieser war vor Ort nicht anwesend. Nach Angaben der Anwesenden wird keine Miete erzielt, der Bewohner trägt die Neben- und Betriebskosten, sowie die Aufwendungen für Reparaturarbeiten.

Anwesende am 21.07.2025:    - XXXX  
   - XXXX  
   - XXXX  
   - XXXX  
   - Unterzeichnende

### 4) Grundstücksbeschreibung

#### **Grundstückslage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Gressenich, an der Straße Buschhausen, am südlichen Ortsrand, etwa 5 km östlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neuer erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt.

Der Ortsteil Gressenich liegt mit rd. 2.600 Einwohnern am Rande des Erholungsgebietes Nordeifel. Innerhalb des Ortsteils sind einige Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Kita und eine Schule, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (rd. 500 m östlich, Haltestelle Gressenich / Parkstraße). Weitere Geschäfte befinden sich im benachbarten Ortsteil Mausbach. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / Ost, rd. 7 km nördlich).



Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus Wohngebäuden (meist Einfamilienhäuser, teils als Altbauten) in Hausgruppen oder in offener Bauweise. Unmittelbar südlich grenzen Landschaftsschutzgebiete und der Gressenicher Wald an, etwa 150 m südöstlich verläuft der Omerbach, dort befinden sich auch einige Teiche. Im westlichen Bereich liegen Flächen für die Landwirtschaft. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

### **Erschließung:**

Die Straße „Buschhausen“ ist eine Gemeindestraße mit Anliegerverkehr in diesem Bereich. Die Straße hat leichtes Gefälle Richtung Nordwest, ist asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Gehwege sind nicht vorhanden.

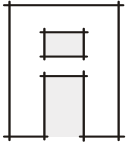
Nach Auskunft der Stadt Stolberg könnten für das zu bewertende Grundstück unter Umständen noch Erschließungsbeiträge nach dem BauGB anfallen. Ausbaumaßnahmen sind allerdings mittelfristig nicht geplant, sodass derzeit nicht mit Kosten nach dem BauGB zu rechnen ist.\*

\*zur Berücksichtigung des Restrisikos in Zusammenhang mit ggf. in Zukunft noch anfallenden Kosten, wird bei der Ermittlung des Bodenwerts unter „besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag angesetzt

Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen steht bei der Behörde nicht mehr an.\*

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

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



### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 172 ist 565 m<sup>2</sup> groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 43 m, bei einer straßenseitigen Grundstücksbreite von etwa 16 m mit Verjüngung auf ca. 11 m zur hinteren Grundstücksgrenze hin. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Osten. Die Bebauung ist von Nordwest nach Südost ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus, ohne ausgebautes Dachgeschoss, mit einer an das Wohnhaus angebauten Garage, sowie mit einem Tauben- und Gartenhaus bebaut. Die Gebäude wurden ca. 1970 errichtet und befinden sich konstruktiv noch in ursprünglichem Zustand bei überwiegend baujahrsüblichem Ausstattungsstandard.

Im Wohnhaus ist eine abgeschlossene Wohneinheit vorhanden, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt (Nebenräume im KG). Im EG befinden sich der Flur mit Treppenhaus, das Gäste - WC, die Küche mit Vorratsraum, Esszimmer und Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse (Gartenzugang von dort aus über Außentreppe), sowie ein weiteres Zimmer. Im OG befinden sich der Flur mit Treppenhaus, vier Schlafzimmer (zwei Zimmer mit Zugang zu Balkon), das Bad ohne WC und ein separates WC. Die Wohnfläche liegt inkl. Terrassen- und Balkonanteil etwa bei 183 m<sup>2</sup>.

### **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 Wohnbaufläche (W) aus, s. Abb. 1.



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



## **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 schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitraumen unbekannt).

### ***Objekt:***

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

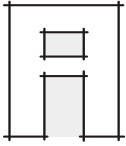
### ***Auswirkungen:***

*Risiken:* ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums von Eschweiler, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

*Chancen:* langfristig ggf. struktureller, attraktiver Wiederaufbau des Stadt-zentrums, moderne Hochwasser - Schutzmaßnahmen

### ***Resümee:***

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



## 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 der StädteRegion Aachen geführt. Hinweis:

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

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

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

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

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

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

### - Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In den bei der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert, demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)\*.





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

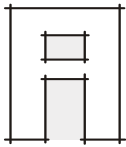
## 7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 205,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Gressenich.

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 findet an dieser Stelle die Anpassung zur Berücksichtigung der Erschließungssituation statt (s. Erläuterung S. 10).

### **Flurstück 172**

Richtwert	205,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	565 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. 43 m	- 7 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 7 %
angepasster Bodenwert	191,- € / m <sup>2</sup>

565 m <sup>2</sup> x 191,- € =	107.915,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 107.900,00 €</b>

*besondere bodenbezogene*

*objektspezifische Grundstücksmerkmale:* - 3.000,00 €\*

\*Pauschalabschlag in Bezug auf Unwägbarkeiten / Erschließungskosten  
entspricht rd. 3 % des vorläufigen Bodenwerts





## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, Angaben der Beteiligten, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen

### 1. WOHNHAUS

#### Kellergeschoss

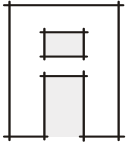
Gebäude komplett unterkellert, Decke massiv, Innentreppe als Holztreppe, Kelleraußentreppe massiv, Natursteinplattenbelag, je Schmiedeeisengeländer, Wände Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä., verputzt, Kellerfenster mit Vergitterung, meist in Schächten, FH- Türen, glatte abgesperrte Türen in Holzzargen u.a.

#### Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä., Wände innen meist verputzt und tapeziert
- Fassaden: Außenputz, keine Dämmung
- Decken: massiv, Fertigelemente zwischen Träger
- Böden: Fliesen / Plattenbelag, Laminat, Kunststoff- und Textilbeläge o.ä.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung und Rolläden an Front und Gartenseite (ca. 2020), EG hinten, bodentiefe Fenster- und Türelemente mit Ausfachungen, Bad und WC's (Seitengiebel) einfachverglaste Holzrahmenfenster, Treppenhaus Glasbausteine
- Türen: Hauseingangstür ursprünglich, massive Holztür, innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen (überwiegend erneuert), Wohn-Essbereich mit zweiflügliger Zwischentür mit Glaseinsatz
- Treppen: Geschosstreppe als Holztreppe, Hauseingangstreppe massiv, je Schmiedeeisengeländer
- Terrasse: Lage Richtung Südost, Zugang von Wohnzimmer, Bodenplatte massiv, Fliesenbelag, Edelstahlgeländer, seitlich Windschutz, massive Stufen H ca. 50 cm über Gartenniveau



- 
- Balkon: Zugang von zwei Schlafzimmern, Richtung Südost, Bodenplatte massiv, Fliesenbelag, Schmiedeeisengeländer
- Dach Holzsatteldach, Eindeckung Pfannen, keine Dämmung, Dachüberstand, Zugang Spitzboden über Holzeinschubtreppe in Treppenhaus / Flur, oberste Geschossdecke massiv, Estrich
2. SANITÄR
- KG, Waschküche mit Wasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine, Bodenablauf
- EG, Gäste - WC mit Waschbecken (Kaltwasser), natürlich entlüftet, Boden und Sockel Fliesen
- Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Boden Laminat, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, natürlich entlüftet
- OG, Bad mit Einbauwanne und doppeltem Waschtisch, Boden und Sockel Fliesen, Rest Putz, natürlich entlüftet
- WC separat, WC und Waschbecken mit Kaltwasser, Boden und Sockel Fliesen, natürlich entlüftet
- Warmwasser elektrisch / dezentral, z.B. Durchlauferhitzer Stiebel Eltron
3. ELEKTRO
- Elektroanlage vermutlich überwiegend Baujahrstandard, Sicherungsbrett mit Kippsicherungen und Stromzähler in KG Treppenhaus
4. HEIZUNG
- Ölzentralheizung, Fa. Sieger, Ölspezialheizkessel TG 11, verm. BJ 2004, 22 - 28 kW, Brennertausch ca. 2015, Fa. Hansa, Wärmeverteilung über Heizkörper / Radiatoren, überwiegend in Nischen, 7.600 l Stahl - Öltank, BJ 1971
5. AUSSENANLAGEN
- Vorgarten Rasenfläche, Einfriedung Front Mauersockel, Einfahrt und Hauszuwegung asphaltiert, Gartentor Schmiedeeisen, Garten mit Rasen und Bepflanzung, Zuwegungen
-



Splittschüttung, Einfriedung Sträucher und Maschendrahtzaun, hinter Taubenhaus ohne Einfriedung, Terrasse mit Außentreppe, Plattenbelag

## 6. GARAGE

Garage seitlich angebaut, Zufahrt von der Straße aus, massive Konstruktion / Mauersteine verputzt, Flachdach massiv, Fertigelemente zwischen Träger, Stahlschwinger

## 7. NEBENGEBÄUDE

ehem. Taubenhaus in ursprünglicher, massiver Konstruktion, freistehend in Garten an westlicher Grundstücksgrenze, außen und innen verputzt, Sattel- und Pultdach mit Wellplatten (vermutlich asbesthaltig), Riss an hinterer Außenwand ersichtlich, keine Innenbesichtigung

kleiner Schuppen / Gartenhaus zu Abstellzwecken, Holzschalung, keine Innenbesichtigung



## 9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation / Außenaufnahmen

Das Wohnhaus wurde etwa 1970 errichtet und befindet sich konstruktiv noch in ursprünglichem Zustand. Bis auf einige Teilmodernisierungen wie der Austausch der Innentüren (ca. 2010) und der Fenster an Front und Gartenseite ca. 2020, sowie der Austausch des Heizkessels ca. Anfang der 2000er Jahre mit Brennertausch ca. 2015, entspricht die Gebäudeausstattung, sowie auch die Gebäudetechnik und die Leitungen vermutlich noch dem Standard des Baujahrs. Die Gebäudehülle ist nicht mit Dämmung versehen, das Objekt entspricht nicht dem modernen energetischen Standard.

Im Kellergeschoss sind an den Außenwänden, insbesondere an Front und Gartenseite, sowie im Bereich unter der Terrasse Ausblühungen zu erkennen (Feuchte / modriger Geruch wahrnehmbar), an der Kelleraußentreppe (Wand- und Treppenbereich), sowie an der Terrasse sind Feuchteschäden mit Ausblühungen und Abplatzungen vorhanden, an den Stufen zur Terrasse sind teilweise Fliesen komplett abgeplatzt. Nach Angaben der vor Ort Beteiligten sei an dem für Stromkabel genutzten, zweiten Kamin eine Undichtigkeit im Bereich der Kabeldurchführung entstanden (Kamin im oberen Bereich nicht besichtigt, Kabel an der Frontfassade Aufputz ersichtlich), an der Heizungsanlage sei die Regelung defekt (nur Handbetrieb möglich) und der Öltank sei verschlammte (keine Überprüfung der haustechnischen Anlagen). Im OG sind in den hinteren Räumen im Bereich der Außenecken leichte Schimmelspuren ersichtlich (ggf. Wärmebrücke in Verbindung mit Fensteraustausch), in einem Schlafzimmer ist ein Setzriss vorhanden.

### 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. 20.000,- €\*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

\*entspricht rd. 7% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

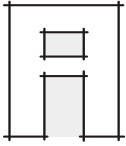


verbundenen Risiken, je unter Anpassung an das Gebäudealter und dessen Standard, widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

### **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 Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist nicht mit Dämmung versehen. Die Fenster wurden überwiegend ausgetauscht (Wärmeschutzverglasung), teils sind noch einfachverglaste Fenster und Glasbausteine vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, ölbefeuerte Heizungsanlage, lt. Typenschild BJ 2004, mit Brennertausch, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral / elektrisch.

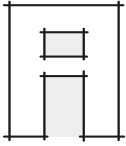
### **b) Gebäude - Energieausweis**

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

### **c) Energie - Effizienzklasse**

Für das Wohnhaus „Buschhausen 39“ 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 Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, hiervon 90% Wärmeschutzverglasung).

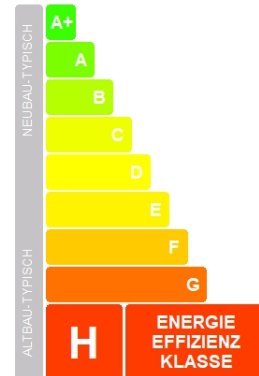
Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumlufttechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie. Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen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



### Energie - Effizienzklassen

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

**Gebäudebewertung**  
für den Ist-Zustand



### d) Einschränkende Hinweise

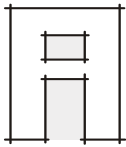
Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken 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) 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 mit Garage wurde mit Baugenehmigung Nr. 198/69 ca. 1970 errichtet. Einige Teilmodernisierungen, wie der Austausch der meisten Fenster, teilweise der Innentüren und des Heizkessels wurden durchgeführt (s. Beschreibungen unter Punkt 9). Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 55 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 3 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 65 % des Herstellungswertes. Für die Garage wird ebenfalls von der entsprechenden Alterswertminderung ausgegangen.



## 12) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Bauzeichnungen überschläglich ermittelt (nach II.BV) bzw. abgeschätzt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

### Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	$8,50 \times 13,25 \times 3 =$	rd. 338,00 m <sup>2</sup>
Garage, ca.	$3,00 \times 6,58 + 0,30 \times 1,75 =$	rd. 20,00 m <sup>2</sup>

### Wohnfläche:

#### Erdgeschoss

Wohnen, ca.	$7,90 \times 4,49 \times 0,97 =$	34,41 m <sup>2</sup>
Essen, ca.	$3,50 \times 4,02 \times 0,97 =$	13,65 m <sup>2</sup>
Küche, ca.	$(3,55 \times 3,50 + 1,59 \times 2,25) \times 0,97 =$	15,52 m <sup>2</sup>
Vorräte, ca.	$1,35 \times 1,60 \times 0,97 =$	2,10 m <sup>2</sup>
Zimmer, ca.	$2,72 \times 3,85 \times 0,97 =$	10,16 m <sup>2</sup>
Gäste - WC, ca.	$0,86 \times 1,70 \times 0,97 =$	1,42 m <sup>2</sup>
Flur / Treppenhaus, ca.	$4,16 \times 3,90 - 0,95 \times 1,79$ $- 2,50 \times 1,50) \times 0,97 =$	<u>10,45 m<sup>2</sup></u>
Summe EG		87,71 m <sup>2</sup>
Terrasse, ca.	$6,50 \times 2,50 \times 0,25 =$	<u>4,06 m<sup>2</sup></u>
EG insgesamt rd.		92,00 m <sup>2</sup>

Obergeschoss	etwa wie EG	87,71 m <sup>2</sup>
Balkon, ca.	$8,20 \times 1,75 + 0,25 =$	<u>3,59 m<sup>2</sup></u>
OG insgesamt rd.		91,00 m <sup>2</sup>

Wohnhaus insgesamt, rd.		183,00 m <sup>2</sup>
-------------------------	--	-----------------------





## **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 bislang eigengenutztes Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch eher die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert wird unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



## **14) Sachwertverfahren**

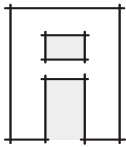
### **a) Modellbeschreibung**

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 Wertermittlungsstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

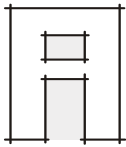
Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt. Unter Addition mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen 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 1.12	EFH freistehend, zweigeschossig, DG nicht ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	570 - 1.100,- € 338 m <sup>2</sup> BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,3
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		665,- € / m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010 = 100 - II/2025 = 188,8		x 1,888
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.256,- € / m <sup>2</sup>
 Gebäudetyp 14.1	 Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	 Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 20 m <sup>2</sup> BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		4,0
gewichteter Kostenkennwert		485,- € / m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010 = 100 - II/2025 = 188,8		x 1,888
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		916,- € / m <sup>2</sup>



### c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 338 m <sup>2</sup> BGF x 1.256,- €	424.500,00 €
Alterswertminderung 65 %	<u>- 275.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	148.600,00 €

Garage - 20 m <sup>2</sup> BGF x 916,- €	18.300,00 €
Alterswertminderung 65 %	<u>- 11.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	6.400,00 €

Summe bauliche Anlagen 155.000,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Kelleraußentreppe, Taubenhaus, Pauschalansatz 3.500,00 €

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:

$$155.000,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,888 \times 0,35 = \text{rd. } 11.100,00 \text{ €}$$

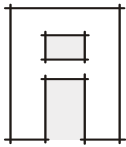
### Übersicht Flst. 172

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	155.000,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	11.100,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>107.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	277.500,00 €

### d) Ermittlung des Sachwerts

#### Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende EFH in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m<sup>2</sup>), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 277.000,- € haben, bei etwa 0,97 (Stolberg 37 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,58 und 1,38.



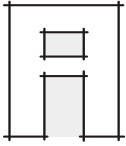
Einerseits mit Blick auf die Problematiken, betreffend Immobilien älteren Baujahrs (Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Auflagen in Verbindung mit der Energiewende, sowie auf weiterhin zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen) und andererseits unter Berücksichtigung des sich derzeit wieder stabilisierenden Immobilienmarkts im Segment Einfamilienhäuser, wird die aktuelle Marktanpassung hier objektbezogen mit 1,05 angesetzt (Lage im mittleren Drittel innerhalb des Streubereichs).

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen (s. Punkt 7)    | - 3.000,00 €  |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 20.000,00 € |

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	277.500,00 €
Marktanpassung $\times 1,05$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	291.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 23.000,00 €</u>
<b>Sachwert rd.</b>	<b>268.000,00 €</b>



## 15) Ertragswertverfahren

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

### Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein eigengenutztes Einfamilienhaus. 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<sup>2</sup> WFL, GA 106,- € / a

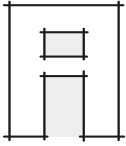
Verwaltungskosten: je Wohngebäude 359,- € / a

Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%\*

\*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

### Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für freistehende Einfamilienhäuser im ehemaligen Kreisgebiet, BRW - Stufe 2, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 1,1% +/- 1,1% als Mittelwert angegeben (Spanne -0,7% bis 4,4%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,7 % ausgegangen.



### **Mietertrag:**

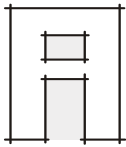
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe 1961 bis 1970 zwischen 4,50 € und 5,80 € / m<sup>2</sup> angesetzt werden. Für die Baujahrguppe 1971 - 1980 liegt der Wert zwischen 4,80 € und 6,35 € / m<sup>2</sup>. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 15 % möglich ist. Die Vergütung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung von 5,80 € / m<sup>2</sup> WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen, für die Garage werden pauschal 50,- € / M angesetzt (zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt).

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen (s. Punkt 7)    | - 3.000,00 €  |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 20.000,00 € |

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. 172**

### **Monatlicher Rohertrag**

Wohnhaus	183 m <sup>2</sup> x 5,80 €	1.061,00 €
Garage		<u>50,00 €</u>
Gesamtertrag / M		1.111,00 €
Jahresrohertrag	1.111,- € x 12 = rd.	13.330,00 €

### **nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten**

Instandhaltungskosten	14,00 € x 183 m <sup>2</sup> + 106,- €	2.558,00 €	
Verwaltungskosten	359,- €	359,00 €	
Mietausfallwagnis	13.330,- € x 0,02	267,00 €	
rd. 24 %			<u>- 3.180,00 €</u>
Jahresreinertrag			10.150,00 €

### **Verzinsungsbetrag des vorläufigen**

Bodenwerts 107.900,- € x 1,7 %	<u>- 1.830,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.320,00 €

### **Kapitalisierungsfaktor RND 28 Jahre, 1,7 %**

22,15 x 8.320,- €	184.300,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>107.900,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	292.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 23.000,00 €</u>

<b>Ertragswert rd.</b>	<b>269.000,00 €</b>
------------------------	---------------------





## 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. 172**

Sachwert	268.000,00 €
Ertragswert	269.000,00 €

Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier 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) 268.000,00 €**

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.460,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.590,- € / m<sup>2</sup> WFL ohne BOG.



## 17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

### Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

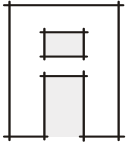
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Außenanlagen und Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2025 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Gressenich, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.350,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: EFH freistehend, Baujahr 1975, Grundstücksgröße 801 - 1.200 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 151 - 180 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch).

Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, ohne weitere Parameter und ohne Berücksichtigung der BOG ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.750,- € / m<sup>2</sup> WFL.



Der hier ermittelte Wert in Euro je m<sup>2</sup> WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG, etwa 9 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Objekteigenschaften als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).

\*\*\*

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 16.09.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann