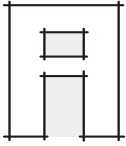


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 15 / 25 -

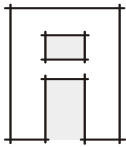
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flst. 993)
in Wiederaufbauzustand nach Brandschaden
in Stolberg / Donnerberg, Wiesenstraße 17

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.



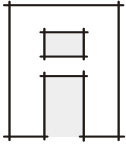
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Wiesenstraße 17, 52222 Stolberg / Donnerberg, einseitig angebautes, zweigeschossiges Wohnhaus mit eingeschossigen Anbauten, Baujahr ca. Anfang 1930er Jahre, nach Brandschaden Ende 2021, DG - Wiederaufbau nicht fertiggestellt / Rohbau (Stillstand), Schäden ersichtlich, keine Innenbesichtigung, Wohnfläche rd. 86 m², Grundstücksgröße 254 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



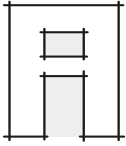
Bewertungstichtag: 22.10.2025

Objekt: Einfamilienhausgrundstück
(nach Brand in Umbauzustand)

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 7
Flurstück 993
Hof- und Gebäudefläche
Wiesenstraße 17
groß: 2,54 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 2017, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **65.000,00 €**
In Worten: Fünfundsechzigtausend Euro

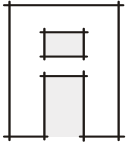


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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 Grundbuchtafel - 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 und Untere Denkmalbehörde - Stadtverwaltung Stolberg
Bauakte von 2022 / Erneuerung DG nach Brandschaden - Bauordnungsamt Stolberg
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



Gliederung des Gutachtens

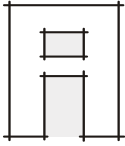
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 17
7) Bodenwert	S. 17 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 22
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
12) Massen und Flächen	S. 25
13) Wertermittlungsverfahren	S. 26
14) Sachwertverfahren	S. 27 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33 - 34
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 35 - 36

Anlagen zum Gutachten

- Außenaufnahmen des Grundstücks*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
- Zeichnungen aus Bauantrag von 2022
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*lediglich von außen einsehbare Bereiche

In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung (lediglich Außenansicht Gebäudefront), sowie hinsichtlich der fehlenden Unterlagen und Informationen zum Objekt (keine Altakte mehr vorhanden), musste zur Ermöglichung der Berechnungen überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 27.08.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 15 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Bewertungstichtag: 22.10.2025

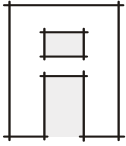
Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 7
Flurstück 993
Hof- und Gebäudefläche
Wiesenstraße 17
groß: 2,54 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 2017, lfd. Nr. 1

Herschvermerke: keine Eintragung

Eigentümer: XXXXX

Grundbuch II. Abt.: *lfd. Nr. 1*
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung schädlicher Einwirkungen) für die Stolberger Zink AG in Stolberg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Dezember 1932, eingetragen am 11. Juni 1934
lfd. Nr. 2 *gelöscht*
lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 15/25). Einge-
tragen am 17. 07. 2025.



Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wurde dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 993, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

öffentliche Förderung:

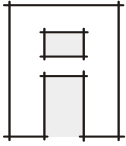
Nach Angaben der Stadt Stolberg, Amt für Soziales, Abt. 50.2 Wohnen und Teilhabe, liegt für das Objekt keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG NRW vor.

Zubehör:

Objekt verwahrlost, Umbauzustand / DG im Rohbau, soweit ersichtlich Wohnnutzung, kein Zubehör

Denkmal:

lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde, Objekt ohne Eintrag in der Liste für Baudenkmäler und ohne Lage in einem eingetragenen Denkmalsbereich



3) Ortsbesichtigung

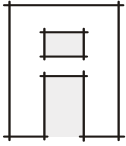
09.10.2025 und 22.10.2025

Die Ortstermine wurden dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt*. Zum ersten Termin ist niemand erschienen. Nach Anberaumung des zweiten Besichtigungstermins mit aktueller Adresse war zum entsprechenden Zeitpunkt ebenfalls niemand anwesend, bzw. der Zutritt wurde nicht ermöglicht. Beide Einschreiben kamen als nicht zustellbar zurück. Das Objekt konnte lediglich von der Straßenseite aus besichtigt werden, Einsicht auf die Gartenseite, in das Gebäudeinnere oder in den Garten mit Anbauten war nicht möglich, sodass diesbezüglich von Schätzungen ausgegangen werden muss.

Das Gebäude befindet sich nach einem Dachbrand Ende 2021 noch im Umbauzustand (Dachgeschoss im Rohbau, provisorisch abgedeckt, teils offen, Außenflächen voll Bauschutt und Sperrmüll, Bauzaun an Grundstücksfront). Vor Ort waren Schäden ersichtlich (Sanierungsbedarf). Die Baugenehmigung zum Wiederaufbau des Dachgeschosses war nach Angaben der Baubehörde zum Stichtag noch aktuell. Nähere Angaben, auch in Bezug auf die mit einem Eigentümerwechsel einhergehenden Auflagen und ggf. durchzuführende Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Baumaßnahme können nicht gemacht werden und sind bei Bedarf jeweils bei der Baubehörde einzuholen. Da der Eigentümer nicht kontaktiert werden konnte, können in Bezug auf versicherungstechnische Angelegenheiten und inwieweit ggf. bereits Schadensgutachten erstellt wurden, ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

Anwesende am 09.10.2025: - Unterzeichnende
Anwesende am 22.10.2025: - Unterzeichnende
- technische Hilfskraft

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



4) Grundstücksbeschreibung

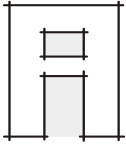
Besonderheiten:

Im Dezember 2021 gab es im Gebäude einen Brandvorfall, bei dem das gesamte Dachgeschoss abgebrannt ist und bei dem die unteren Geschosse durch stundenlange Löscharbeiten durchnässt wurden. Das genaue Schadensbild, auch betreffend die Gebäudestatik, -technik und Ausstattung konnte nicht ermittelt werden. Das Objekt stand seit diesem Zeitpunkt leer.

Im Dezember 2022 wurde die Baugenehmigung zum Wiederaufbau und zur Erweiterung des Dachgeschosses erteilt (s. Baupläne / Anlage) und mit dem Wiederaufbau wurde begonnen. Soweit vor Ort ersichtlich, wurde der Dachstuhl / Holztragwerk bislang teilweise erneuert und mit Plane abgedeckt. Die geplanten Gauben an der Gebäudefront und Rückseite sind noch nicht vorhanden, ob die oberste Geschossdecke vorhanden ist, ist nicht bekannt. Die Giebelwand wurde erneuert und befindet sich im Rohmauerwerk mit Fensteröffnungen. In Bezug auf die erkennbaren Witterungsschäden kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen bereits vor längerer Zeit durchgeführt wurden. Der Übergangsbereich zum Nachbargebäude wurde bereits erneut mit Plane abgedeckt.

Wann genau und in welchem Umfang die bereits vorgenommenen Arbeiten durchgeführt wurden bzw. zum Stillstand kamen, ist hier nicht bekannt (Angaben lediglich nach äußerem Eindruck). Ebenso ist nicht bekannt, welche Wasserschäden durch die Löscharbeiten und die offenstehenden Gebäudeteile entstanden sind und ob die durch das Löschwasser entstandenen Schäden behoben wurden (Außenwand Front weist im EG Verfärbungen auf / ggf. aufsteigende Feuchte, weitere Feuchteschäden ersichtlich durch fehlende bzw. schadhafte Dachentwässerung). Dem äußeren Eindruck nach kann das Objekt in derzeitigem Zustand nicht genutzt werden, soweit bekannt ist, wird das Wohnhaus in Teilbereichen eigengenutzt.

Zur Ermöglichung der Berechnung wird innerhalb des Gutachtens der derzeitige, schadhafte Gebäudezustand grob abgeschätzt. Die Fertigstellung des Dachgeschosses in einen bewohnbaren Zustand, sowie die Instandsetzung der unteren Geschosse (ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen) wird hierbei unterstellt und unter Ansatz von groben Schätzwerten berücksichtigt.



Erhebliche Abweichungen zu tatsächlich anfallenden Instandsetzungskosten sind hierbei nicht auszuschließen, insbesondere, weil das tatsächliche Ausmaß der vorhandenen Schäden und Mängel hier nicht bekannt ist.

Grundstückslage:

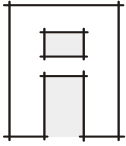
Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, innerhalb des nördlich des Zentrums gelegenen Ortsteils Donnerberg, an der „Wiesenstraße“, etwa 2 km nordöstlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit 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.

Innerhalb des Ortsteils Donnerberg sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Bushaltestelle „Donnerberg / Heidestraße“ etwa 200 m östlich). Weitere Geschäfte befinden sich im nahe gelegenen Stadtzentrum. In der Ortslage befinden sich zudem ein Kindergarten, eine Schule und eine Kirche mit Friedhof. Im Nordosten des Ortsteils grenzt der Eschweiler Stadtwald an, im Osten liegen weitere Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 6 km nördlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Doppelhäuser (meist Altbauten). 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 Wiesenstraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße (Zone 30), überwiegend mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße ist asphaltiert und mit zweiseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Die Topographie hat leichtes Gefälle von Ost nach West.



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

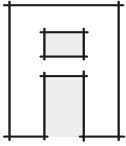
Das zu bewertende Grundstück ist, soweit bekannt ist, an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 993 ist 254 m² groß bei nahezu rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 25 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 10 m. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Westen. Die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte, sowie mit hinten und seitlich angrenzenden, eingeschossigen Anbauten bebaut (baugleiche Häuser auf gleicher Straßenseite). Das Einfamilienhaus wurde schätzungsweise Anfang der 1930er Jahre errichtet und bislang, soweit bekannt ist, eigengenutzt. Nach einem Brandereignis des Dachstuhls Ende 2021 wurde die Instandsetzung des Objekts noch nicht fertiggestellt. Laut Baugenehmigung ist der Neuaufbau des Dachgeschosses unter Beibehaltung der übrigen, ursprünglichen Gebäudekonstruktion geplant. Das Dachgeschoss befindet sich, soweit ersichtlich, schon längere Zeit im Rohbauzustand und ist provisorisch abgedeckt (Seitenfassade Rohmauerwerk offen). Zur konstruktiven Ausführung, zur Ausstattung und zum Zustand der baulichen Anlagen können keine detaillierten Angaben gemacht werden, dies betrifft auch das Gebäudeinnere in den unteren Geschossen.

Im Wohnhaus ist laut hier vorliegenden Grundrissen eine abgeschlossene Wohneinheit vorhanden, die sich über das Erd- und Dachgeschoss erstreckt (Mansarddach). Im EG befinden sich der Flur mit Treppenhaus, das Gäste - WC,



die Küche und das Wohnzimmer. Das DG soll den Flur mit Treppenhaus, zwei Schlafzimmer und das Bad beinhalten (noch nicht vorhanden). Die Wohnfläche liegt hierbei, ohne Ansatz von Anbauflächen* etwa bei 86 m².

* ob und inwieweit die Anbauten zu Wohnzwecken oder als Nebengebäude genutzt wurden und inwieweit diese derzeit noch nutzbar sind ist nicht bekannt (Ansatz als abgeschrieben / neutral)

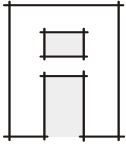
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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 Grundstücks-merkmalen 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.

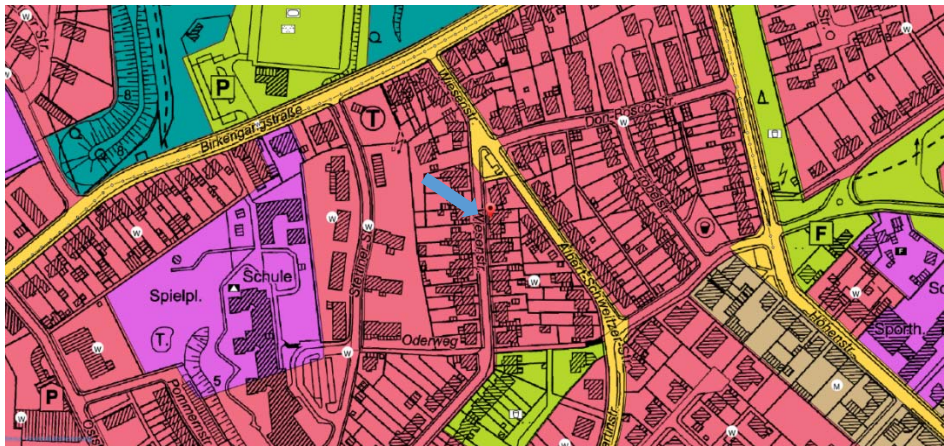


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

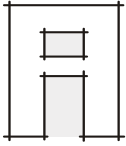
Infrastruktur / Gebäude: Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung 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 noch auf den Marktwert des Objekts 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 Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor. Bei Nutzungsänderungen – etwa im Rahmen von Bauanträgen – erfolgt daher eine Neubewertung des Grundstücks. Diese kann sich evtl. auf den Erfassungsstatus im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen auswirken. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich. Für die Bewirtschaftung von Nutzgärten wird auf die bei der Stadt Stolberg erhältliche Informationsbroschüre "Anbau- und Verzehrsempfehlungen für schwermetalbelastete Klein- und Hausgärten" verwiesen.

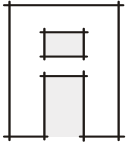
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

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

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

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

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



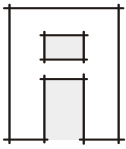
- Bergbau

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

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht, sowie die Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden sind auf privatrechtlicher Ebene bei Bedarf jeweils mit der Bergbauberechtigten zu klären.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Im Auftrag des Bergamts Düren wurden für den Bereich Münster Kohlberg und Eschweiler Kohlberg und für den Steinkohlenbergbau im Inde-Revier Gutachten erstellt. Es wurden Abbaubereiche des tagesnahen Bergbaus in 3 Zonen eingeteilt und örtlich festgelegt. Demnach liegt der Auskunftsbereich über einer Fläche, die in den Gutachten mit Zone 1 bezeichnet wird. Dabei handelt es sich um eine „Fläche mit hoher Abbauintensivität auf zahlreichen eng beieinanderliegenden Steinkohleflözen – mittlerer Flözabstand rund 15m“. Aufgrund dieser Lagerstättenverhältnisse kann von Seiten der Behörde nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr). Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse seien allerdings vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich. Bei der Behörde ist ebenso nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Bauakte fehlt).



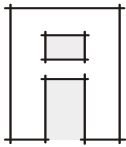
Die Behörde empfiehlt, bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise, wie nicht erklärbare Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern, Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen an der Tagesoberfläche, zu achten. Sollte man beim Aushub einer Baugrube auf eine Lagerstätte oder auf Auflockerungen treffen, wird eine Baugrunduntersuchung und ggf. die Einschaltung eines Sachverständigen empfohlen (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 220,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße.



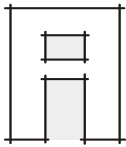
Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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 keine weitere Anpassung statt .

Flurstück 993

Richtwert	220,- € / m ²
Grundstücksgröße	254 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 25 m	+ 10 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 10 %
angepasster Bodenwert	242,- € / m ²
254 m ² x 242,- € =	61.468,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 61.500,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale:* -



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Außenbesichtigung vor Ort und nach groben baujahrstypischen Abschätzungen; in Bezug auf das Brandereignis von 2021 und die damit verbundenen Löscharbeiten, ist das Ausmaß der Schäden am Gesamtgebäude, der Umfang und Stand der Instandsetzungsmaßnahmen, sowie die Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen hier nicht bekannt

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss Gebäude komplett unterkellert, Wände vermutlich Mauerwerk, Kellerdecke massiv

Geschosse massive Konstruktion, Wände Mauerwerk, Ziegelsteine o.ä., Aufstockung DG Bimsstein, Kalksandstein o.ä. - Rohmauerwerk, Fassaden Front und Seite Ziegelstein, Hauseingangstür defekt, mit Holzplatte provisorisch abgedeckt, Fenster an Front mit vorgesetztem Rolladenkasten, Glasbausteine, Giebel DG nur Fensteröffnung

Dach Mansarddach in Holzkonstruktion, soweit ersichtlich ohne Gauben, Dachstuhl vermutlich nach Brandschaden erneuert, keine Besichtigung, da mit Plane abgedeckt, diese verwittert, keine Eindeckung, keine Dachentwässerung

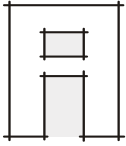
2. SANITÄR lt. Bauantrag 2022, Küche und Gäste-WC in EG vorhanden, Bad in DG geplant, keine weiteren Informationen

3. ELEKTRO keine Angaben

4. HEIZUNG Ölzentralheizung 10 kW vorhanden, Aufstellung in Heizraum KG, Funktionstüchtigkeit unklar

5. AUSSENANLAGEN Vorgarten Rasenfläche / Wildwuchs, Einfriedung Front Bauzaun, Hauszuwegung Betonplatten, Außenanlagen voller Sperrmüll und Bauschutt, defekt und verwittert

6. ANBAUTEN seitlich und hinten angebaut, seitlicher Anbau in massiver Konstruktion, Front Verblendstein, Fensterscheibe defekt, innen Sperrmüll / Holz, Flachdach oder Pultdach



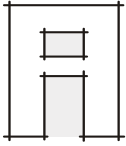
9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand außen, s. auch Fotodokumentation

Das Wohnhaus wurde etwa Anfang der 1930er Jahre errichtet und befindet sich konstruktiv vermutlich überwiegend noch in ursprünglichem Zustand. Ggf. wurden in späteren Jahren einige Teilmodernisierungen zur Instandhaltung durchgeführt (keine Angaben). Nach dem Brandschaden von 2021 wurde der Rohbau des Dachgeschosses errichtet, die Baumaßnahme verblieb bislang unfertig im Stillstand. Inwieweit die Schäden versicherungstechnisch abgesichert sind, ist nicht bekannt.

Der Dachstuhl wurde vermutlich vor Jahren provisorisch mit Plane und Lattung abgedeckt. Die Plane hat sich stellenweise gelöst, der Traufbereich ist offen (Efeubewuchs und Witterungsschäden ersichtlich), Rinnen und Rohre fehlen überwiegend, sodass das Wasser in die Außenwand abläuft. Die Frontfassade weist im Erdgeschoss dunkle Verfärbungen auf, die auf eine Durchfeuchtung hinweisen, an der Außenwanddecke ist in gesamter Höhe Algenbewuchs vorhanden. Zum Nachbargebäude hin wurde die Plane erneuert.

Die Giebelwand befindet sich im Rohmauerwerk, beide Fensteröffnungen sind offen. Die Haustür ist defekt und wurde provisorisch mit einer Holzplatte abgedeckt. Die Klingelanlage ist defekt. Am Eingangsbereich und um die Haustüre sind Wasserschäden mit Algenbildung, vermutlich verursacht durch ein defektes Fallrohr und Defekte an der Rinne (Ausblühungen), ersichtlich. Die Sturzabdeckung, das Fenster und die Außentür des Anbaus sind defekt, ebenso die Dachrandbekleidung (Platten haben sich gelöst), der Anbau ist raumhoch vollgestellt und nicht zugänglich. Am eingeschossigen Eingangsanbau fehlt im hinteren Bereich die Verfüllung der Außenwand, das Dach ist ebenfalls nur mit Plane abgedeckt.

Die Außenanlagen sind vollgestellt mit mittlerweile verwitterten Baumaterialien, Sperrmüll und Bauschutt (Vorgarten im Übrigen Wildwuchs). Die hinteren Gebäudebereiche, der Garten und die Anbauten, sowie sämtliche Innenbereiche konnten nicht besichtigt werden.



Zum tatsächlichen Zustand der Gebäudeausstattung und -Technik, zum Fortschritt der Instandsetzungsmaßnahme (auch innerer Ausbaubereich DG) und in Bezug auf ggf. noch vorhandene Schäden und Mängel, können keine Angaben gemacht werden.

Innerhalb dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass sich das Objekt bereits mehrere Jahre im Wiederaufbau- bzw. Instandsetzungszustand befindet und dass zur Herstellung der Bewohnbarkeit, zur Fertigstellung des Dachgeschosses, sowie zur Schadensbeseitigung in den unteren Geschossen und ggf. auch in den Anbauten noch erhebliche bauliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, deren Kosten hier 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.

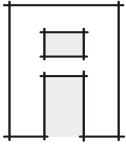
b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf den tatsächlichen Objektzustand, sowie auf den noch aufzubringenden Instandsetzungsaufwand sowie zur damit zusammenhängenden Kostenermittlung wird empfohlen, bei Bedarf Kostenvoranschläge, sowie ein Bauschadensgutachten anfertigen zu lassen. Die Rücksprache mit der Behörde wird vor Wiederbeginn von baulichen Tätigkeiten ebenfalls empfohlen.

Bei der Bewertung wird in Bezug auf die mit dem Objektzustand einhergehenden hohen Risikofaktoren, von einem Pauschalabschlag ausgegangen, der die Auswirkung auf den Immobilienmarkt widerspiegeln soll und demnach nicht als Planungsgröße verwendbar ist. Abweichungen zu tatsächlich anfallenden Kosten sind hierbei nicht auszuschließen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

Bei der Wertermittlung wird unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ein Pauschalabschlag von rd. 80.000,- €* zur Berücksichtigung von Schäden und Risiken, unter Annahme der einfachen Instandsetzung, angesetzt.

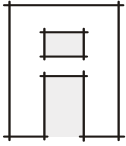
*entspricht rd. 55% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts



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

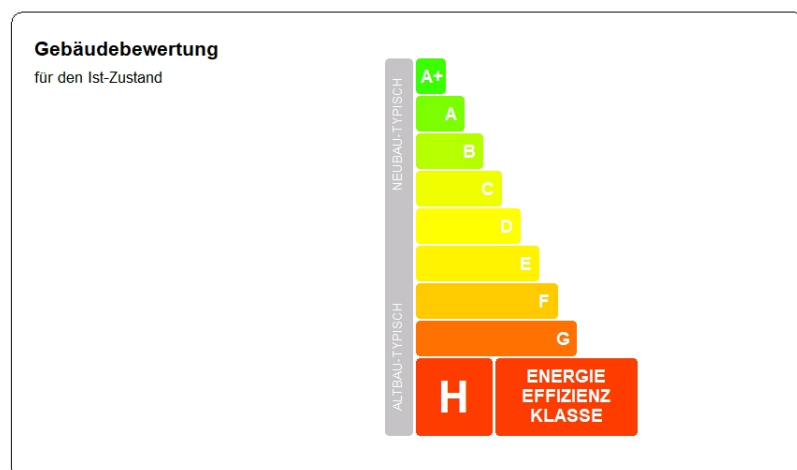
a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

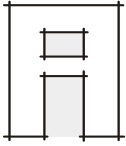
Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist nicht mit Dämmung versehen. Fenster und Türen sind alt (teils Glasbausteine), defekt oder noch nicht eingebaut, die Giebelwand ist offen. Die Beheizung erfolgte bislang über eine zentrale, ölbefeuerte Heizungsanlage (keine weiteren Informationen, auch in Bezug auf die Warmwasserbereitung). Laut Baugenehmigung von 2022 wurde die Erneuerung und Erweiterung des Dachstuhls nach den Maßgaben des GEG 2020 genehmigt. Das Dachgeschoss befindet sich schon seit längerer Zeit im Rohbauzustand und ist demnach noch nicht mit Dämmung versehen.

Die Ermittlung der Energieeffizienz des Gebäudes ist erst sinnvoll, wenn die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Für das Wohnhaus „Wiesenstraße 17“ ist unter Ansatz der o.a. baulichen Situation damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht (Information nur nachrichtlich).

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)





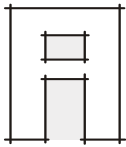
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde vermutlich Anfang der 1930er Jahre errichtet. Das Baujahr und der Genehmigungsstand der Anbauten ist nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt inwieweit im Laufe der Zeit ggf. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Objekts durchgeführt wurden. Mit Bauschein Nr. 712-2022-01 vom 05.12.2022 wurde die Erneuerung des Dachgeschosses nach Brandschaden genehmigt (Baugenehmigung lt. Stadtverwaltung noch aktuell). Diese Baumaßnahme wurde begonnen und steht seit längerer Zeit still (Rohbau von außen ersichtlich, Innenzustand unbekannt).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten (unter Annahme der Fertigstellung des Dachgeschosses)* ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 74 % des Herstellungswertes. Die Anbauten werden hierbei als abgeschrieben betrachtet.

*unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, u.a. in Bezug auf noch auszuführende bauliche Maßnahmen durch Ansatz des pauschalen Risikoabschlags unter BOG



12) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden, insoweit vorhanden, aus den vorliegenden Genehmigungsunterlagen von 2022 übernommen. Weitere Unterlagen sind nicht vorhanden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca. $8,41 \times 6,11 \times 3 + 8,41 \times 1,89 \times 2 = \text{rd. } 186,00 \text{ m}^2$
Anbauten, geschätzt* $8,00 \times 9,50 - 2,50 \times 3,00 \times 2 = \text{rd. } 64,00 \text{ m}^2$

*genaue Größe, Geschossigkeit, baulicher Zustand und Nutzung nicht bekannt
Anbauten bleiben ohne Wertansatz

Wohnfläche:

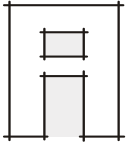
Erdgeschoss (Bestand Haupthaus)

Wohnen, ca.	23,10 m ²
Küche, ca.	13,00 m ²
Flur, ca.	10,90 m ²
WC, ca.	<u>3,30 m²</u>
Summe EG	50,30 m ²

Dachgeschoss (geplant)

Schlafen, ca.	11,30 m ²
Kind, ca.	10,00 m ²
Flur, ca.	5,10 m ²
Bad, ca.	<u>8,90 m²</u>
Summe EG	35,30 m ²

Wohnhaus insgesamt, rd.	86,00 m ²
-------------------------	----------------------



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.

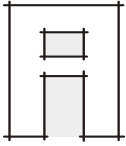
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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

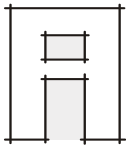
a) Modellbeschreibung

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 2.01	EFH als DHH, DG ausgebaut, KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
	Wohnhaus:	186 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,2
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		701,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6		x 1,896
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.329,- € / m²

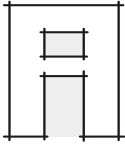
c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 186 m² BGF x 1.329,- €	247.200,00 €
Alterswertminderung 74 %	<u>- 182.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	64.300,00 €
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. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$64.300,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,896 \times 0,26 = \text{rd. } 5.700,00 \text{ €}$$



Übersicht Flst. 993

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	64.300,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>61.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	131.500,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

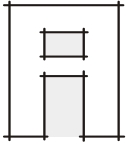
Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 131.000,- € haben, bei etwa 1,17 (Stolberg 57 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,67 und 1,51. Ansatz Marktanpassung objektbezogen 1,10.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- 80.000,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von 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	131.500,00 €
Marktanpassung × 1,10	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	144.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 80.000,00 €</u>
Sachwert rd.	65.000,00 €



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 derzeit nicht nutzbares und bislang eigengenutztes Einfamilienhaus. Mieten werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

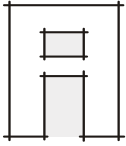
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Wohngebäude 359,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*
	*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder als Reihenendhäuser im ehemaligen Kreisgebiet, BRW - Stufe 2, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 0,7 +/- 1,7% als Mittelwert angegeben (Spanne -1,9% bis 5,1%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,0 % ausgegangen.



Mietertrag:

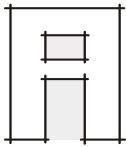
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe bis 1960 zwischen 4,00 € und 5,10 € / m² angesetzt werden. Für die Baujahrgruppe 1961 - 1970 liegt der Wert zwischen 4,50 € und 5,80 € / m². Für vermietete EFH gelten 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 und hier exemplarisch (angenommene Ausstattung Bestandsgeschosse und DG, sowie einfache Instandsetzung DG) von 6,50 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen (weitere Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 80.000,00 €

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. 993

Monatlicher Rohertrag

Wohnhaus	86 m ² x 6,50 €	559,00 €
Jahresrohertrag	559,- € x 12 = rd.	6.710,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 86 m ²	1.204,00 €	
Verwaltungskosten	359,- €	359,00 €	
Mietausfallwagnis	6.710,- € x 0,02	134,00 €	
rd. 25 %			- 1.700,00 €
Jahresreinertrag			5.010,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 61.500,- € x 1,0 %	- 620,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	4.390,00 €

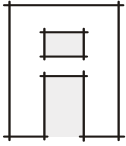
Kapitalisierungsfaktor RND 21 Jahre, 1,0 %

18,86 x 4.390,- €	82.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>61.500,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 80.000,00 €</u>
---	----------------------

Ertragswert rd.	64.000,00 €
------------------------	--------------------



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.

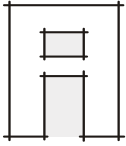
Die mit dem Objekt verbundenen Risiken wurden innerhalb dieses Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswerts, soweit möglich, in vertretbarem Rahmen berücksichtigt.

Flst. 993

Sachwert	65.000,00 €
Ertragswert	64.000,00 €

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt im Allgemeinen noch stark sanierungsbedürftig ist und dass für eine weitere Nutzung zunächst die Räumung und ggf. erhebliche bauliche Maßnahmen (Fertigstellung, Erneuerung, Instandsetzung) notwendig werden, deren Umfang und Kostenfaktor hier nicht ermittelt werden können. Ebenso musste durch die fehlende Besichtigung überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden.

Der ungünstige Objektzustand spiegelt sich auch in den ermittelten Werten wider, die nur knapp über dem Bodenwert liegen. Letztendlich bleibt abzuwägen und zu prüfen, inwieweit eine Sanierung oder ein Rückbau des Gesamtobjekts bzw. der Rückbau von Teilbereichen, ggf. mit folgender Neubebauung, sich als vorteilhafter erweist.

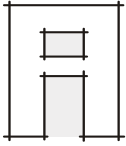


Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Verkehrswert (unbelastet)

65.000,00 €

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 760,- € / m² Wohnfläche und ca. 1.680,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

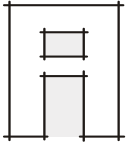
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

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 m² 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 in Donnerberg, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.000,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als DHH, Baujahr 1955, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 111 - 130 m², 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. 1.840,- € / m² WFL.



Der hier ermittelte Wert in Euro je m² 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. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Objekts nicht stattfinden konnte.

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 12.12.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann