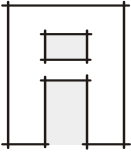


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 01 / 25 -

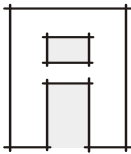
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 7 - 1. OG Mitte
mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 700
Werkstraße 48, Stolberg / Zweifall

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.



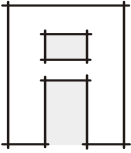
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 7 im 1.OG, Werkstraße 48, 52224 Stolberg / Zweifall, in Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, zwei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Balkon und Kellerraum, Wohnfläche rd. 59 m², zzgl. Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz Nr. 700, Baujahr ca. 1995.



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	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
GMB	Grundstücksmarktbericht	WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag: 24.04.2025

Objekt: Eigentumswohnung

Katasterbezeichnung: Gemarkung Zweifall
Flur 17
Flurstück 313
Gebäude- und Freifläche
Werkstraße 48
groß: 18,60 ar

Miteigentumsanteil: 60 / 750 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen,
die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sind.

Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist
der mit Nr. 700 bezeichnete KFZ - Stellplatz zur
Sondernutzung zugewiesen.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Mai 1996
(XXXXXX Urk. Nr. 466/96) eingetragen am 21. Mai 1996.
„Die Lage der KFZ - Stellplätze Nrn. 100, 500, 700, 800
und 1000 wurde verändert [...] (UR.-Nr. 932/99, Notar Dr.
XXXXXXXXXX, Stolberg) [...]“ s. Lageplan / Anlage

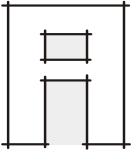
Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Zweifall
Blatt 858, lfd. Nrn. 1 und 5

(unbelasteter) Verkehrswert: **117.000,00 €**

In Worten: Einhundertsiebzehntausend Euro

Ersatzwert II/1

Hochspannungsleitungsrecht: 0,00 €



Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024

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

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel ab 01.01.2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindung, Bauakte - Stadtverwaltung Stolberg

Auskünfte - Umweltamt AC

Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung, UR.Nr. 886/1995 - Grundbuchamt Eschweiler

Wirtschaftsplan und Auskünfte - WEG - Verwaltung

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

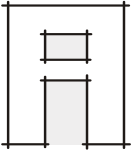
Stellungnahme Regionetz GmbH

Stellungnahme Westnetz GmbH

Stellungnahme RWE Power AG

Innenaufnahmen - Miteigentümerin

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



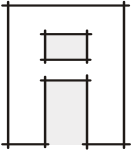
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14 - 15
6) Baugrund	S. 16 - 17
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 23 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
11) Massen und Flächen	S. 26
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 29
14) Ertragswertverfahren	S. 29 - 32
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34
16) Verkehrswert	S. 35
17) Ersatzwert II/1	S. 36 - 37

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen aus ATP*
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*Die Bauakte betreffend die Errichtung des Mehrfamilienhauses wurde durch die Überflutung des Stadtarchivs 2021 zerstört. Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück von 2021 konnte vorgelegt werden. Zusätzlich wurden zu durchgeführten Vorhaben von Seiten des Bauordnungsamts Angaben gemacht. Hier vorliegende Bauzeichnungen wurden dem Aufteilungsplan / Grundbuchamt Eschweiler entnommen. In Bezug auf fehlende Informationen musste teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses des Amtsgerichts Eschweiler vom 04.03.2025, sowie des Ersatzwertes des Rechts II/1 in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 01 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Zweifall
Flur 17, Flurstück 313
Gebäude- und Freifläche
Werkstraße 48
groß: 18,60 ar

Miteigentumsanteil:

60 / 750 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sind. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und von Sondernutzungsrechten auf die Eintragsbewilligung vom 6. September 1995 (Notar XXXXXXXXXXXXX, Urk.-Nr. 886/95) Bezug genommen. Eingetragen am 29. September 1995.

Dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist der mit Nr. 700 bezeichnete KFZ - Stellplatz zur Sondernutzung zugewiesen.

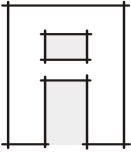
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Mai 1996 (Notar XXXXXXXXXXXXX Urk. Nr. 466/96) eingetragen am 21. Mai 1996. „Die Lage der KFZ - Stellplätze Nrn. 100, 500, 700, 800 und 1000 wurde verändert [...] (UR.-Nr. 932/99, Notar XXXXXXXXXXXXX, Stolberg) [...]“

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Zweifall
Blatt 858, lfd. Nrn. 1 und 5

Herschvermerke:

keine Eintragung



Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1

Hochspannungsleitungsrecht für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. 06. 1962, eingetragen am 30.09.1963 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 29. 09. 1995.

lfd. Nrn. 2 - 3 *gelöscht*

lfd. Nr. 4

Eigentumsvormerkung (bedingter Rückübertragungsanspruch) für XXXXXXXXXXXXXXXX, Stolberg; gemäß Bewilligung vom 26.07.2002 (UR-Nr. 1160/2002 Notar XXXXXXXXXXXX, Aachen) eingetragen am 08.08.2002.

lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 1/25).
Eingetragen am 24.01.2025.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird demnach zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Unter Punkt 17) wird zusätzlich der Ersatzwert des Rechtes II/1 ermittelt.

Eigentümer:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

WEG - Verwaltung:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

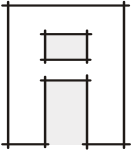
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Denkmal:

Kein Baudenkmal lt. Denkmalliste, Objekt BJ 1995.



Bewertungstichtag: 24.04.2025

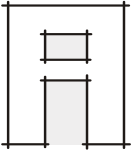
Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Werkstraße 48, Flurstück 313, laut schriftlicher Auskunft aktuell keine Eintragung vorhanden.

Katasteramt: StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10, 52070 Aachen

Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen die Umfassungsmauern und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.

Sondereigentum: Sondereigentum* der Wohnungseigentümer sind im Allgemeinen innerhalb der Wohnungen: die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone, Keller- und sonstige Nebenräume, die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an

*allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung zu entnehmen



Wohnungsbindung: Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für die Wohnung Nr. 7 keine Wohnungsbindung nach dem WFNG vor.

Zubehör: Die Wohnung war zum Stichtag nicht mehr bewohnt (Leerstand seit etwa Mitte 2024). Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit war nicht möglich (lt. Innenaufnahme, Kucheneinbauten vorhanden, Umstände unklar).

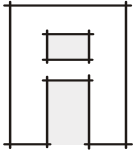
3) Ortsbesichtigung 24.04.2025

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt**. Die WEG - Verwaltung, sowie der Prozessbevollmächtigte der Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin war der Eigentümer nicht anwesend, das an ihn gesendete Einschreiben kam als nicht zustellbar zurück. Vor Ort ermöglichte die Eigentümerin der Wohnung Nr. 3 den Zutritt zum Treppenhaus und zu Teilbereichen des Kellergeschosses. Die WEG - Verwaltung stellte Unterlagen zur Verfügung und machte Angaben zum Objekt. Die Anwesende machte ebenfalls Angaben zum Objekt. Eine Innenbesichtigung der betroffenen Eigentumswohnung wurde nicht durchgeführt. Diesbezüglich muss innerhalb dieses Gutachtens teilweise von Schätzungen ausgegangen werden. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

Anwesende am 24.04.2025: - Eigentümerin ETW Nr. 3*
- Unterzeichnende

*Namensverzeichnis s. Begleitschreiben

**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

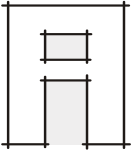
Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Zweifall, am südlichen Rand des Ortsteils, an der Werkstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt. Der Ortsteil Zweifall liegt etwa 6 km südöstlich des Stadtzentrums in einem Talkessel der Vicht. Mit Lage in der Voreifel ist Zweifall ein Teil des Naturparks Nordeifel. Nachbarorte sind Breinig im Westen, Vicht im Norden und Roetgen / Mulartshütte im Südwesten. Öffentliche Nahverkehrsverbindungen sowie eine Grundschule, Kita und einzelne Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortskern vorhanden. Weitere Geschäfte befinden sich in den benachbarten Ortsteilen. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Auffahrt A 44 „Aachen - Brand“ ca. 9 km nordwestlich). Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich rd. 500 m nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks („Zweifall Kirche“).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (teils Altbauten) in offener Bauweise. Unmittelbar hinter dem Grundstück (nördlich) verläuft die Vicht, weiter östlich und westlich grenzen Waldflächen mit Hanglage an (Landschaftsschutzgebiete). 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 Werkstraße ist eine Landstraße (L238), mit mittlerem Verkehrsaufkommen, teils Durchgangsverkehr Richtung Stolberg (Zentrum) bzw. Richtung Eifel (Roetgen etc.). Die Straße ist im Bereich des Schätzungsobjektes asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken teils am Straßenrand oder auf den Privatgrundstücken).



Auf dem zu bewertenden Grundstück, Flst. 313, befinden sich vor dem Gebäude Stellplätze. Alle Stellplätze sind den entsprechenden Eigentumswohnungen über Sondernutzungsrechte zugeteilt. Die dort zusätzlich vorhandene Garage ist Sondereigentum und hier nicht Bestand der Bewertung. Der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 7 ist der Außenstellplatz Nr. 700 zugewiesen (Lage vor dem Gebäude rechts, s. Planunterlagen / Anlage).

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

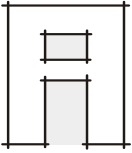
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 313, ist 1.860 m² groß bei unregelmäßigem Zuschnitt (Verjüngung durch schrägen Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze zum Garten hin). Die Grundstückstiefe liegt etwa zwischen 23 m und 63 m bei einer Breite an der Straßenfront von rd. 33 m. Bis zu einer Tiefe von 23 m öffnet sich das Grundstück auf rd. 39 m Breite. Von dort aus verjüngt sich die Fläche zur hinteren Grundstücksgrenze hin auf ca. 12 m. Das Gelände hat Gefälle zum Garten hin, also Richtung Norden (Wohnungen Untergeschoss hinten, mit Böschung zum Gebäude hin, s. Schnittzeichnung).

Flurstück 313 ist mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend insgesamt zehn Wohneinheiten, bebaut (zwei bzw. drei Wohneinheiten je Geschoss). Das Gebäude wurde ca. 1995 errichtet. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 7 befindet sich im 1. OG, Mitte hinten, mit Zugang vom allgemeinen Treppenhaus. Die Eigentumswohnung beinhaltet zwei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, einen Balkon Richtung Nordwest und einen Kellerraum. Die Wohnfläche beträgt rd. 59 m². Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 700 zugewiesen.



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 Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. 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.

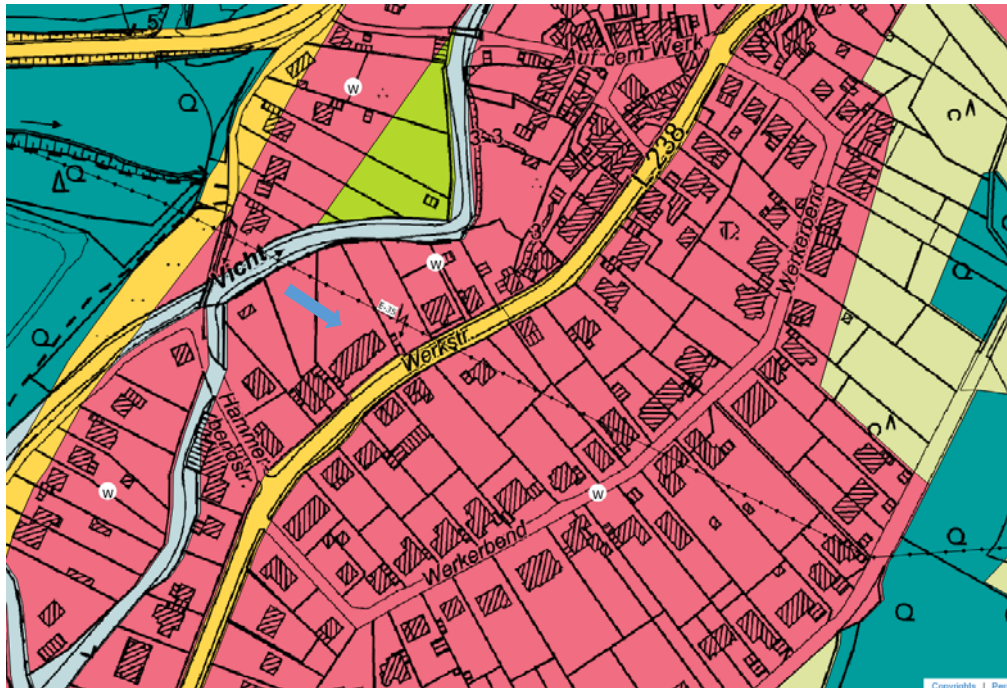
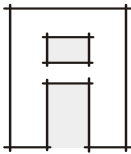


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

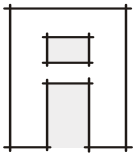
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

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 Grundstück liegt im südlichen Bereich von Zweifall direkt angrenzend an den Vichtbach und war somit unmittelbar von dem Flutereignis betroffen. Das Grundstück wurde überschwemmt (Lage angrenzend an Überschwemmungsgebiet, s. Abb. 2) und das Kellergeschoss wurde nahezu raumhoch geflutet. Nach Angaben der Beteiligten und soweit vor Ort ersichtlich, wurden die betroffenen Räumlichkeiten mittlerweile saniert (inkl. der zwei dort befindlichen Wohneinheiten, Innenausbau und Gebäudetechnik, wie Heizungs- und Elektroanlage). Zum Bewertungsstichtag wurde die Hebeanlage erneuert. Nach Angaben der WEG - Verwaltung stehen noch einige Sanierungs-



maßnahmen, wie die Erneuerung der Pumpen, die Fugenversiegelung und Regenwasserentwässerung, an. Alle Sanierungsmaßnahmen seien über die Versicherung abgedeckt.

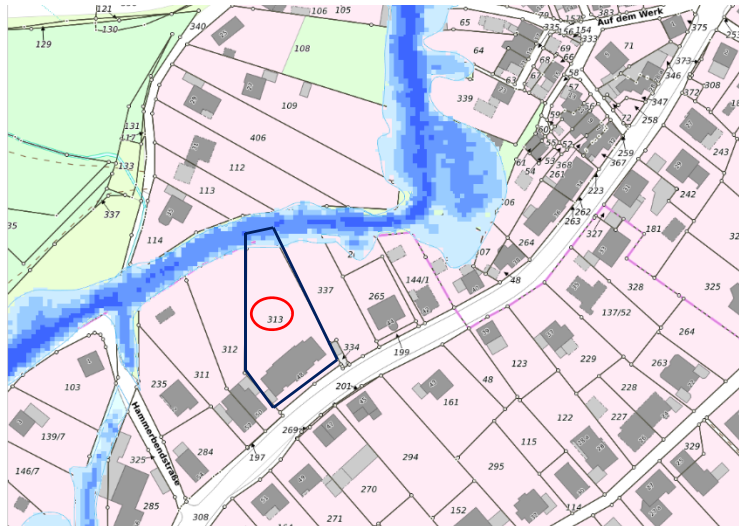


Abb. 2 Auszug Hochwassergefahrenkarte NRW (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)
Flst. 313 angrenzend an Überschwemmungsgebiet Bereich Vichtverlauf

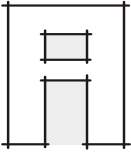
Auswirkungen:

Risiken: ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, abschreckende Wirkung der Sachlage auf potentielle Interessenten, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums und der Infrastruktur

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

Resümee:

Bedingt durch die bereits stattgefundenene Überflutung bestehen Risiken in Bezug auf ggf. wiederkehrende Ereignisse (Hochwasserschutzmaßnahmen in Planung). Das Grundstück grenzt lediglich an den in der Hochwassergefahrenkarte markierten Bereich des Überschwemmungsgebiets. Die durch das Flutereignis entstandene, die baulichen Anlagen betreffende Sachlage (Flutung KG mit nahezu abgeschlossener Sanierung), wird im Zusammenhang mit dem gesamten baulichen Objektzustand unter Anwendung entsprechender Parameter berücksichtigt. Zusätzliche Anpassungen werden nicht angesetzt, hier wird lediglich nochmals auf die Sachlage hingewiesen.



6) Baugrund

- Altlasten

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

Hinweis:

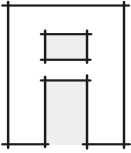
In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich und somit schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

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

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

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

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

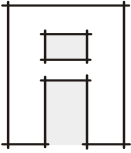


- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Altwerk“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mbH (Rechtsinhaber existiert nicht mehr, es gibt keinen Rechtsnachfolger).

In den bei der Behörde vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage).

Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, ermittelt und angefertigt werden.



7) Bodenwert

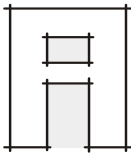
Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 195,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Zweifall.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“ berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die vom Richtwertgrundstück stark abweichende Grundstückstiefe von Flst. 313 wird zur Ermittlung des Bodenwerts die hintere Fläche ab 35 m Tiefe als hausnahes Gartenland (unter BOG) berücksichtigt.

Bauland:	$23 \text{ m} \times (33 \text{ m} + 39 \text{ m}) \times 0,5 + 12 \text{ m} \times (39 \text{ m} + 31 \text{ m}) \times 0,5 =$	rd. 1.250 m ²
Gartenland:	$1.860 \text{ m}^2 - 1.250 \text{ m}^2 =$	rd. 610 m ²



Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht werden die Preise für private Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen (Kauffälle 2022 bis 2024) mit Faktor 0,20 des entsprechenden Bodenrichtwerts für den Wohnungsbau, mit Standardabweichung +/- 0,14 angegeben. Für die hier betroffene Restfläche wird der Faktor 0,20 angesetzt.

Flurstück 313

Richtwert	195,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.860 m ²
Ansatz Bauland	1.250 m ²
Ansatz Grünland	610 m ²

Bauland	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 35 m	-
Beschaffenheit / Topographie	- 5 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 5 %
angepasster Bodenwert	185,- € / m ²

1.250 m² x 185,- € = 231.250,00 €

Vorläufiger Bodenwert **rd. 231.300,00 €**

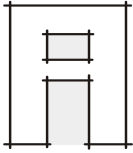
<i>BOG (bodenbezogen)</i>	Zu-/ Abschlag
Gartenland	- 80 %
angepasster Bodenwert	39,- € / m ²

610 m² x 39,- € = 23.790,00 €

Bodenwert **rd. 23.800,00 €**

Miteigentumsanteil ETW Nr. 7:	60 / 750
231.300,- € x 60 / 750 =	18.504,00 €
Vorläufiger Bodenwertanteil	rd. 18.500,00 €

<i>BOG anteilig</i>	
23.800,- € x 60 / 750 =	rd. 1.900,00 €

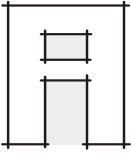


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben nach Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

- a) Kellergeschoss
- komplett unterkellert
- Nutzung Wohnen, Waschküche, Mieterkeller, HAR, Heizungsraum, Müll- und Fahrradkeller
- Wände: Wände Beton oder Mauersteine, Kalksandstein, Bimsstein o.ä., innen gestrichen oder verputzt, Wohnbereich hinten mit Verblendschale
- Boden: Beton, Estrich, Wohnbereich Beläge
- Decke: Stahlbeton gestrichen
- Fenster: Kellerfenster mit Vergitterung in Schächten, Wohnbereich Kunststoffrahmen mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung
- Türen: FH - Türen, glatte abgesperrte Türen in Stahlzargen
- Treppe: massive Kellertreppe, Kunststeinplatten, Stahlgeländer lackiert
- b) Geschosse
- Wände: Kalksandsteine, Bimssteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt und tapeziert o.ä.
- Fassade: Verblendstein, Vorsatzschale
- Decken: massive Geschossdecken, Stahlbeton
- Böden: Estrich und Beläge, meist Fliesen
- Treppen: Geschosstreppe massiv, Belag Kunststeinplatten, Stahlgeländer gestrichen
- Eingangstreppe außen 4 Stufen, massiv, Hanglage, Edelstahlgeländer
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden, DG - Dachflächenfenster
- Türen: Haustüranlage mit Seitensegment, Isolierverglasung, Briefkästen und Klingelanlage integriert
- Innentüren, glatte abgesperrte Türen in Stahlzargen o.ä.



Balkontüren, Kunststoffrahmen mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung

- Balkone / Loggien:

Zugang je von Wohn- bzw. Schlafräum, massive Bodenplatten, verzinktes Geländer, teils auf Sichtbetonsockel

c) Dachgeschoss

- Konstruktion:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Gauben bzw. Zwerchdächer an Front und Rückseite mit Zink - Stehpfalz- bekleidung

2. SANITÄR

- KG:

Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine je Wohneinheit, Bodenablauf, Hebeanlage in HAR

Heizungsraum, Bodenablauf, Waschbecken, Warmwasser über 5 l - Boiler Vaillant

- Wohnungen:

je mit Küche und Bad, Bäder teils innenliegend

- ETW Nr. 7:

Küche, Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Fliesenspiegel, Küchenzeile noch vorhanden

Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC, innenliegend, komplett Fliesen

3. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Brennwertkessel Fa. Bosch, Condens 8000iF (erneuert), Nennwärmeleistung 30 kW, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Raumthermostate

Warmwasserbereitung dezentral

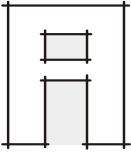
4. ELEKTRO

Elektroanlage - Hauptschaltkasten erneuert, Wohneinheiten / Geschosse vermutlich nach Baujahrstandard, Unterverteilung je in Flur der Wohneinheiten, Gegensprechanlage

5. ETW Nr. 7

Wohneinheit seit etwa Mitte 2024 leerstehend, keine Innenbesichtigung möglich, Angaben hier nach Unterlagen / Fotos der Beteiligten

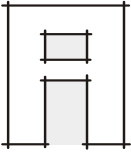
Wände tapeziert (teils Kratzspuren), Böden Fliesen, Wohnungseingangstür, Holztür in Holzzarge, Rest glatte abgesperrte Türen in



Stahlzargen, Balkon Bangkirai - Dielen auf Bodenplatte

6. AUSSENANLAGEN

- Zuwegung: Hauszuwegung und Stellplätze Verbundsteinpflaster, massive Eingangstreppe mit Hanglage, seitlich Pflanzkübel, Hauseingangsbereich überdacht, Konstruktion verzinkt, Glasauflage, Zufahrt und Gebäudeumrandung Front Splittschüttung, seitlich Stahltor
- Garten: Gartenseite bepflanzte Böschung mit Gefälle zum Wohnhaus, teils Einfriedung Stahlzaun, massive Außentreppe, Terrassen ebenerdig, Verbundsteinpflaster
Garten mit Rasen und Baumbestand, leichtes Gefälle
- Einfriedung: überwiegend ohne Einfriedung, Hecke zwischen Stellplätzen und Gebäude



9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

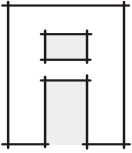
Das Wohnhaus wurde Mitte der 1990er Jahre errichtet und befindet sich soweit ersichtlich, bis auf das Kellergeschoss, überwiegend in ursprünglichem Konstruktions- und Ausstattungszustand. Die Baugenehmigung wurde 1995 erteilt. Nach der Überschwemmung des Kellergeschosses 2021 wurden die betroffenen Bereiche, bis auf einige Restarbeiten, komplett saniert und erneuert. An der Gebäudefront sind an den Außenecken des Treppenhausvorbaus, Ausblühungen in der gesamten Höhe der Fassade vorhanden (vermutlich Entwässerungsproblematik des darüber liegenden Flachdachbereichs), ebenso sind einige Verfärbungen bzw. Algenbildung im Bereich der Sichtbeton - Außenbauteile (Brüstungen, wasserführende Bereiche Balkonplatten), sowie Ausblühungen an der Außenwanddecke KG hinten ersichtlich. Im Übrigen befindet sich das Objekt augenscheinlich in einem guten Unterhaltungszustand. Bis auf die Fertigstellung der Kellersanierung (Kostenabdeckung durch die Versicherung) sind nach Angaben der WEG - Verwaltung derzeit keine baulichen Maßnahmen in Planung.

b) ETW Nr. 7

Die Wohneinheit steht nach Angaben der Beteiligten seit etwa Mitte 2024 leer. Nach hier zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen sind die Kücheneinbauten noch vorhanden (hier kein gesonderter Wertansatz), an einigen Tapeten besteht Renovierungsbedarf (Kratzspuren), ggf. Gebrauchsspuren an Innentüren, an einer Balkontür befindet sich ein Aushang bezügl. des notwendigen Austauschs eines Fensters. Im Übrigen weist die Wohnung, soweit erkennbar, eine baujahrsentsprechende Ausstattung auf. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, daher keine detaillierten Angaben.

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Schäden in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ein Pauschalabschlag von rd. 10.000,- € angesetzt (Anteil ETW Nr. 7 = $10.000,- \text{ €} \times 60 / 750 = \text{rd. } 800,- \text{ €}$). Im Übrigen wird der Objektzustand durch den Ansatz der hier angenommenen Bewertungsparameter berücksichtigt.



Zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 7, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 1.500,- €*, angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 2.300,- € entspricht rd. 2 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

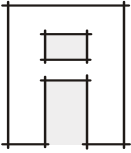
Hier angesetzte Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Sanierungskosten anzusehen.

d) Einschränkende Hinweise

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

Eine Untersuchung nach schadhaften Substanzen wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt.

Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Die Errichtung des Gebäudes wurde vermutlich nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Wärmeschutzverordnung von 1995, mit entsprechendem Dämmstandard durchgeführt. Ein Wärmeschutznachweis oder Energieausweis lag hier nicht vor. Die Heizungsanlage wurde im Zuge der Sanierung ausgetauscht (Brennwertkessel mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung).

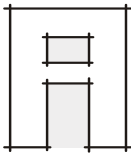
b) Gebäude - Energieausweis

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

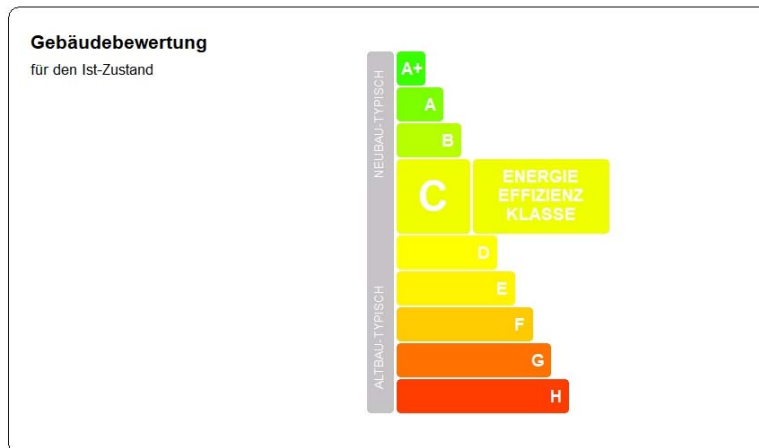
Für das Wohnhaus Werkstraße 48 ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem aktuellen Kennwert in der Energie-Effizienzklasse "C" entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche). Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Fenster (geschätzte Werte).

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



Energie - Effizienzklassen

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



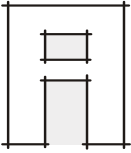
d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (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 je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

11) Massen und Flächen

Die angegebenen Wohnflächen wurden aus den hier vorliegenden Grundrisszeichnungen übertragen (II.BV). Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnfläche:	ETW Nr. 7
Diele	3,876 m ²
Küche	7,374 m ²
Wohnen	22,943 m ²
Balkon / Loggia (1/2 Anteil)	3,291 m ²
Flur	1,911 m ²
Bad	4,177 m ²
Schlafen	<u>15,467 m²</u>
WFL gesamt	rd. 59,00 m²

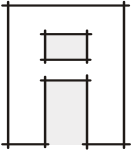


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohngebäude wurde mit Bauschein Nr. 372/1995 errichtet. Die Abgeschlossenheitserklärung ist vom 28.08.1995. 2001 wurde seitlich des Gebäudes eine Garage als Sondereigentum errichtet (betrifft nicht die hier zu bewertende Wohneinheit Nr. 7). In den letzten Jahren wurde nach der Überflutung das komplette Kellergeschoss inkl. Gebäudetechnik saniert.

Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 30 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 6 Punkten (Komplettsanierung Teilbereich KG, entspricht insgesamt einem mittleren Modernisierungsgrad), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 51 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 36 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

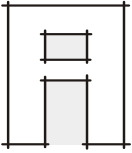
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien. Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten, die seit etwa Mitte 2024 nicht mehr bewohnt wird (Leerstand / Kücheneinbau vorhanden). In Bezug auf die Gebäudestruktur steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, eine Eigennutzung der Wohnung ist hier ebenfalls denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird für die Wohneinheit zusätzlich das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwert) angewendet, zunächst je unter Betrachtung ohne Belastungen. Der Bodenwert wurde ebenfalls im Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem objekt-spezifisch 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.

Hausgeld:

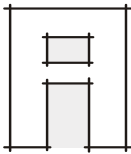
Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Unterteilt wird üblicherweise in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind).

Nach dem für 2025 beschlossenen Wirtschaftsplan lagen die nicht umlagefähigen Kosten für die betroffene Wohneinheit bei rd. 530,- € / a, zzgl. Rücklagenzuführung von rd. 400,- € / a (Hausgeld insgesamt ab 01 / 2025 = 253,- € / M).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlicher Fortschreibung durch die AGVGA.NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	Eigentumswohnung 429,- € / a, SP 23,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftszinssatz:

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024. Ausgangspunkt zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist ein Basiswert, der sich auf ein ortsübliches, fiktives Normobjekt bezieht. Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjekts sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Zu- und Abschläge sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden.

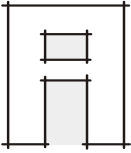
Der hierdurch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist immer sachverständig zu würdigen. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatzes ist die Berücksichtigung weiterer individueller Objektmerkmale erforderlich. Abweichungen von den Ergebnissen der o.a. Auswertungen sind zulässig. Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 2,39 (Spanne Stolberg - 3,1 bis 7,2).

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Gebiet	Eschweiler	Stolberg	- 0,02
Wohnfläche	75 m ²	59 m ²	0,05
RND	55 Jahre	51 Jahre	0,10
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	7,50 €/m ²	0,20
Vermietungssituat.	unvermietet	unbewohnt/ ungeklärt	0,05
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	0,00
angepasster LZ			2,77 rd. 2,8*

*Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ohne weitere Anpassungen mit 2,8 angesetzt.

Objektnutzung ETW Nr. 7:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 59 m² Wohnfläche inkl. Balkonanteil - Miteigentumsanteil 60/750, innerhalb des Mehrfamilienhauses „Werkstraße 48“ mit insgesamt zehn Wohneinheiten, Lage im 1. OG hinten Mitte, inkl. Kellerraum, zzgl. SNR an Außenstellplatz Nr. 700. Die Wohnung stand zum Stichtag leer. Soweit ersichtlich, keine Vermietung.



Mietertrag:

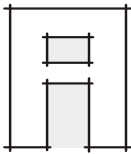
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 1991 - 2000 zwischen 6,65 € und 7,80 € / m² angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohneinheit Nr. 7 (Lage, Wohnungsgröße und -zuschnitt, Ausstattung) von einem Wert von 7,50 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für den Außenstellplatz wird ein monatlicher Pauschalwert von 20,- € angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

s. Erläuterung Punkt 7) und Punkt 9)

- bodenbezogen (anteilig)	+ 1.900,00 €
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 800,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 7	- <u>1.500,00 €</u>
BOG insgesamt	- 400,00 €

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



Flst. 313 - ETW Nr. 7

Monatlicher Rohertrag

59 m ² x 7,50 €	rd.	443,00 €
Stellplatz		<u>20,00 €</u>
Summe		463,00 €
Jahresrohertrag	463,00 € x 12 = rd.	5.560,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 14,00 € x 59 m ²	826,00 €	
Verwaltungskosten 429,- € + 23,- €	452,00 €	
Mietausfallwagnis 5.560,- € x 0,02	111,00 €	
rd. 25 %		<u>- 1.390,00 €</u>
Jahresreinertrag		4.170,00 €

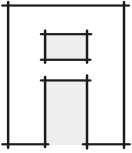
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 18.500,- € x 2,8 %		<u>- 520,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		3.650,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 51 Jahre 2,8 % = 27,03

27,03 x 3.650,- €	98.700,00 €	
vorläufiger Bodenwertanteil		<u>18.500,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert		117.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>- 400,00 €</u>

Ertragswert rd. 117.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

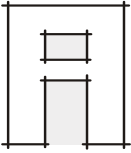
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte u.a. für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2015 bis 2024. Die Kauffälle wurden zum Stichtag 01.01.2025 indexiert.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten für den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. 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 Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten und beinhalten keine PKW - Stellplätze, Inventar oder besondere Rechte und Lasten. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Stolberg / Zweifall, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2025 1.650,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 1985, Wohnfläche 36 - 45 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).



Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.740,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

*veröffentlicht wurden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Mietsituation, die Wohnfläche (Balkone und Terrassen i.d.R. zu ¼ berücksichtigt), das Baujahr (Ursprungsbaujahr) und den Verkaufsumstand, unter Annahme eines mittleren Gebäudestandards; für weitere individuelle Merkmale wurden keine Koeffizienten veröffentlicht.

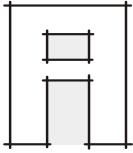
Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle		1.740,00 €
individuelle Anpassung / Gebäudestandard teilsaniert		+ 10 %
vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 7		
1.740,00 € x 1,10 =	rd.	1.910,00 €
1.910,00 € x 59 m ² =	rd.	112.700,00 €
SNR - Außenstellplatz Nr. 700*		+ 5.000,00 €
weitere Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>400,00 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 7		117.300,00 €

ETW Nr. 7

objektspezifischer Vergleichswert **rd. 117.000,00 €**

*Pauschalansatz objektbezogen, unter Berücksichtigung der Zuteilung als Sondernutzungsrecht, Daten aus Weiterverkäufen im ehemaligen Kreisgebiet, lt. Grundstücksmarktbericht 2025, Kauffälle 2023 - 2024, Weiterverkäufe von offenen Stellplätzen, Spanne 3.000,- € bis 12.000,- €, Marktschwerpunkt 5.500,- €.



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.

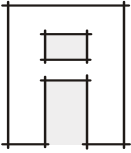
ETW Nr. 7

Ertragswert	117.000,00 €
Vergleichswert	117.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert **117.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich inkl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 1.990,- € (mit BOG und SNR rd. 1.980,- € / m²), was dem Objekt im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Objektmerkmale entsprechen dürfte.



17) Ersatzwert

II/1:

Hochspannungsleitungsrecht für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. 06. 1962, eingetragen am 30.09.1963 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 29. 09. 1995.

Die entsprechende Urkunde wurde durch die Überschwemmung zerstört und ist im Grundbuchamt nicht mehr vorhanden. Auskünfte der Versorgerunternehmen:

RWE Power AG – Keine Gesellschaft aus dem RWE Konzern ist hier Berechtigte. Es wird davon ausgegangen, dass das Recht entweder auf die Westnetz GmbH oder einen örtlichen Versorger übertragen wurde und noch keine Grundbuchberichtigung stattgefunden hat.

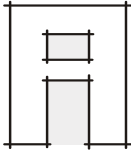
Westnetz GmbH – Von Seiten der Westnetz GmbH ist keinerlei Leitungsbestand auf dem Grundstück vorhanden.

Regionetz GmbH – Für das betreffende Grundstück befinden sich lediglich die Strom-, Gas-, und Wasseranschlussleitungen im Eigentum bzw. in der Betriebsführung der Regionetz GmbH. Aus dortiger Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Löschung des in Abt. II lfd. Nr. 1 eingetragenen Hochspannungsleitungsrechts zugunsten der RWE Energie AG.

Vor Ort waren keine Hochspannungsleitungen ersichtlich. Auf dem Auszug des Flächennutzungsplans ist eine Leitung eingezeichnet, die u.a. quer über dem hinteren Gartenbereich des zu bewertenden Grundstücks verläuft (s. Abb. 1 S. 14). Es ist möglich, dass die entsprechenden Hochspannungsleitungen mittlerweile entfernt oder gar nicht errichtet wurden. Hierzu können keine detaillierten Angaben gemacht werden. In Bezug auf die o.a. Auskünfte der Versorgerunternehmen, kann davon ausgegangen werden, dass das Recht II/1 keinen erheblichen Einfluss auf Flst. 313 hat. Der Ersatzwert wird demnach neutral angesetzt.

Ersatzwert II/1:

0,00 €



Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 11.07.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann