

## **GUTACHTEN**

### **Amtsgericht Eschweiler**

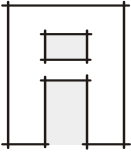
**- 43 K 16 / 25 -**

über den Verkehrswert des Sondereigentums  
Wohnung Nr. 2 - OG / DG und Garage Nr. 2  
Anna-Klöcker-Straße 23, Stolberg / Donnerberg



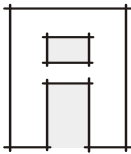
Verkehrswert 198.000,00 €

*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.*



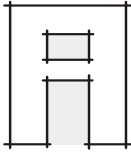
## **KURZBESCHREIBUNG**

Eigentumswohnung Nr. 2 in Zweifamilienhaus, im OG / DG zzgl. Sonder-  
eigentum an Garage, Anna-Klöcker-Straße 23, 52222 Stolberg / Donnerberg,  
drei Zimmer (Essen / Kochen offen), Diele, Bad, WC und Kellerraum, Wohn-  
fläche rd. 76 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 2005.



## Abkürzungsverzeichnis

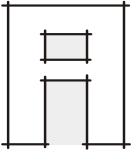
2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan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



---

Bewertungsstichtag:	07.11.2025
Objekt:	Eigentumswohnung mit Garage
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 25 Flurstück 1020 Gebäude- und Freifläche Anna-Klöcker-Straße 23 groß: 3,49 ar
Grundbuchbezeichnung:	Wohnungsgrundbuch von Stolberg Blatt 10899, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	547 / 1.000 an o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentum Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligung vom 01.03.2006 (Notariats- verwalter XXXXXXXX in Stolberg, Urk.Nr. 180/2006 V) Bezug genommen. „Der Miteigentumsanteil [...] wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, dem Kellerraum im Kellergeschoss und der Garage, im Aufteilungsplan mit der Ziffer 2 bezeichnet.“
(unbelasteter) Verkehrswert:	<b>198.000,00 €</b>
In Worten:	Eihundertachtundneunzigtausend Euro

\*\*\*



---

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

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024

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

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

Fachliteratur aus Wertermittlerportal

GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

**herangezogene Unterlagen:**

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel ab 01.01.2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindung - Stadtverwaltung Stolberg\*

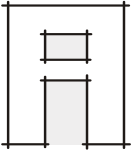
Auskünfte - Umweltamt AC

Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung, Urk.Nr. 180/2006 V - Grundbuchamt Eschweiler

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

\*Bauakte durch Flutereignis von 2021 zerstört, keine weiteren Angaben von Seiten der Behörde



## **Gliederung des Gutachtens**

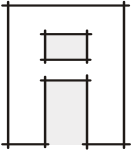
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 23
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 24
11) Massen und Flächen	S. 25
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 25
13) Wertermittlungsverfahren	S. 26
14) Ertragswertverfahren	S. 27 - 29
15) Durchschnittswert	S. 30
16) Verkehrswert	S. 31 - 32

## **Anlagen zum Gutachten**

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

\*Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen nicht zugestimmt, daher hier lediglich Außenaufnahmen Gebäudefront (Gartenseite war nicht zugänglich)

\*\*Die Bauakte betreffend die Errichtung des Zweifamilienhauses wurde durch die Überflutung des Stadtarchivs 2021 zerstört. 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 18.08.2025 in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 16 / 25** -

## 2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg  
Flur 25, Flurstück 1020  
Gebäude- und Freifläche  
Anna-Klöcker-Straße 23  
groß: 3,49 ar

Miteigentumsanteil:

547 / 1.000 an o.a. Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentum  
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligung vom 01.03.2006 (Notariatsverwalter XXXXXXXX in Stolberg, Urk.Nr. 180/2006 V) Bezug genommen.  
„Der Miteigentumsanteil [...] wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, dem Kellerraum im Kellergeschoss und der Garage, im Aufteilungsplan mit der Ziffer 2 bezeichnet.“

Grundbuchbezeichnung:

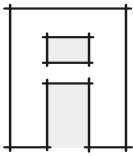
Wohnungsgrundbuch von Stolberg  
Blatt 10899, lfd. Nr. 1

Herschvermerke:

keine Eintragung

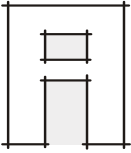
Grundbuch II. Abt.:

*lfd. Nr. 1*  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 16/25). Eingetragen am 18.07.2025.



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

Eigentümer:	XXXXXX
WEG - Verwaltung:	soweit ermittelt werden konnte, keine WEG - Verwaltung
Abgeschlossenheitsbesch.:	13.02.2006
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Denkmal:	nach Angaben Untere Denkmalbehörde / Stolberg, kein Baudenkmal lt. Denkmalliste, keine Lage in einem eingetragenen Denkmalsbereich
Bewertungstichtag:	07.11.2025
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Anna-Klöcker-Straße 23, Flurstück 1020, 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, einschließlich Dach, 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 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, die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone und Loggien (Innenseite der äußeren Umfassungen), Keller- und sonstige Nebenräume

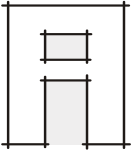
\*allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung zu entnehmen

**Wohnungsbindung:**

Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für die Wohnungen im Objekt Anna-Klöcker-Str. 23 keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG NRW vor.

**Zubehör:**

soweit ersichtlich, kein Zubehör



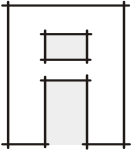
### 3) Ortsbesichtigung

02.10.2025 und 07.11.2025

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwältin, sowie die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin war niemand anwesend\*. Die Verfahrensbevollmächtigte teilte später Terminvorschläge zur Durchführung einer Innenbesichtigung mit. Der Besichtigungstermin wurde den Verfahrensbeteiligten wiederum schriftlich angezeigt. Vor Ort ermöglichte der Eigentümerin den Zutritt zu der betroffenen Wohneinheit Nr. 2, zum Treppenhaus und zu Teilbereichen des Kellergeschosses. Die Garage konnte nicht besichtigt werden, da diese, abweichend von den Festsetzungen im Aufteilungsplan, aktuell von den Bewohnern der Wohneinheit Nr. 1 genutzt wird. Bezüglich hier fehlender Unterlagen und Auskünfte muss innerhalb dieses Gutachtens teilweise von Schätzungen ausgegangen werden.

Anwesende am 02.10.2025: - Unterzeichnende  
Anwesende am 07.11.2025: - XXXXXXXXX (Eigentümer ETW Nr. 2)  
- XXXXXXXXX  
- Unterzeichnende

\*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:**

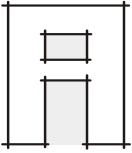
Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, am östlichen Ortsrand des nördlich des Zentrums gelegenen Ortsteils Donnerberg, an der „Anna-Klöcker-Straße“, etwa 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Stolberg (Bereich Duffenter). Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. 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 sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Bushaltestelle „Donnerberg / Duffenter“ etwa 100 m nordwestlich). Discounter ca. 200 m nördlich, 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 eingeschossigen Einfamilienhäusern als Doppelhäuser, teils in offener Bauweise. 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 Anna-Klöcker-Straße ist eine verkehrsberuhigte Gemeindestraße, die als Spielstraße mit abzweigenden Stichstraßen, je als Sackgassen angelegt ist. Der Hauptstrang ist teils gepflastert und teils asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung und -begrünung angelegt (Parken teils in Parkbuchten oder auf den Privatgrundstücken).



Das zu bewertende Grundstück liegt am Ende eines gepflasterten Abzweigs ohne Wendehammer und ohne Gehwege (Straßenbeleuchtung vorhanden, leichtes Gefälle zum Hauptstrang hin). 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 und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

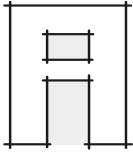
#### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 1020, ist 349 m<sup>2</sup> groß bei unregelmäßigem Zuschnitt (bis zu einer Tiefe von rd. 30 m rechteckig, Resttiefe von rd. 11 m spitz zulaufend zu südöstlicher Grundstücksecke). Die durchschnittliche Grundstückstiefe liegt etwa bei 36,00 m, bei einer Breite von ca. 9,70 m. Die Topographie hat vor dem Gebäude Gefälle nach Süden und ist im Gartenbereich, soweit ersichtlich, nahezu eben.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, unterkellerten Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, sowie mit einer Garage neben dem Gebäude bebaut. Das Gebäude wurde ca. 2005 errichtet. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 2 ist über das allgemeine Treppenhaus zugänglich und befindet sich im DG und Spitzboden mit wohnungsinterner Treppe. Die Eigentumswohnung beinhaltet einen offenen Koch- und Essbereich\*, Diele, Wohnzimmer mit interner Geschosstreppe und Bad im DG, sowie ein Zimmer, WC\* und eine als begehbare Schrank genutzte Nische\* im Spitzboden. \*Abweichungen zu ATP

Die Wohnfläche beträgt rd. 76 m<sup>2</sup>. Zum Sondereigentum gehören die mit Nr. 2 gekennzeichnete Garage und ein Kellerraum im KG. Sondernutzungsrechte bestehen lediglich für die Wohnung Nr. 1 (gesamter Gartenbereich). Vor dem Gebäude befinden sich zwei Stellplätze, die nach Angaben des Eigentümers derzeit durch die Wohnung Nr. 2 genutzt werden\*.

\*Nutzung Garage und Stromversorgung durch Wohnung Nr. 1



### **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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Am Lindchen“ mit Rechtskraft vom 22.01.2002. Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“ bei eingeschossiger Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser, GRZ 0,4, GFZ 0,4, max. Traufhöhe 4,0 m, Dachneigung 25 bis 40 Grad, Baufenster max. Tiefe 15 m mit Abstand von 5 m von der Straße, Firstrichtung Nord/Süd - Achse, Lage innerhalb einer mit umweltgefährdenden Stoffen, Schwermetallen belasteten Fläche, diesbezüglich und zum Ausschluss von Betrieben u.a. zusätzlich textliche Festsetzungen, s. Abb. 1. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus.

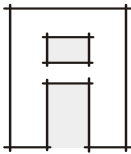


Abb. 1 Auszug Bebauungsplan Nr. 122 (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

## 5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

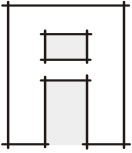
**Infrastruktur / Gebäude:** Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht komplett abgeschlossen (Zeiträumen 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 (kein Eintrag in Hochwassergefahrenkarte).

**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, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

**Chancen** - langfristig ggf. struktureller, attraktiver Wiederaufbau des Stadtzentrums, moderne Hochwasser - Schutzmaßnahmen

**Resümee:** Es 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 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 schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten" verwiesen. Im Bereich des Grundstücks ist oberflächennaher Bergbau belegt.

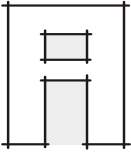
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Ablagerungen 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 (Ablagerungen) 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 inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wolferter Hoffnung“ (Eigentümerin existiert nicht mehr, es gibt keinen Rechtsnachfolger). In den bei der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert.

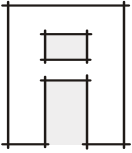
### Hinweis:

Das Bebauungsgebiet „Am Lindchen“ liegt im Bereich der ehemaligen Erzgrube „Wolferter Hoffnung“ in der Blei-Zink-Vererzungen übertägig abgebaut wurden, untertägige Aufsuchungsarbeiten sind ebenfalls dokumentiert.

Nach Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen zwischen 2010 und 2011, soll es nach Darstellung der Anwohner zu Schäden an benachbarten Gebäuden gekommen sein, woraufhin 2014 und 2017 gutachterliche Bewertungen und Untersuchungen durchgeführt wurden, nach denen das hier zu bewertende Grundstück außerhalb des Pingenbereichs und der dokumentierten untertägigen Grubenaue liegt. Demnach sind diesbezüglich keinerlei Einwirkungen aus bergbaulichen Hinterlassenschaften zu erwarten.

Grundsätzlich wurde aber für das gesamte Baugebiet festgestellt, dass aufgrund des komplexen Untergrundes mit sehr wechselhaften Aufschüttungsmächtigkeiten und einem stark verkarsteten und dolomitisierten Festgesteinsuntergrund bei zukünftigen Baumaßnahmen detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind (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.

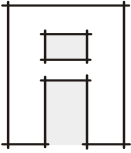


## 7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im 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 220,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Stolberg „Anna-Klöcker-Str.“.

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.



## Flurstück 1020

Richtwert 220,- € / m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße 349 m<sup>2</sup>

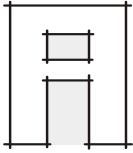
Bauland Zu-/ Abschlag  
Lage -  
Tiefe i.M. 36 m - 1 %  
Beschaffenheit / Topographie -  
Zuschnitt -  
Summe der Zu- und Abschläge - 1 %  
angepasster Bodenwert 218,- € / m<sup>2</sup>

349 m<sup>2</sup> x 218,- € = 76.082,00 €  
**Vorläufiger Bodenwert rd. 76.100,00 €**

*BOG (bodenbezogen)* -

Miteigentumsanteil ETW Nr. 2: 547 / 1.000  
76.100,- € x 547 / 1.000 = 41.627,00 €  
**Vorläufiger Bodenwertanteil rd. 41.600,00 €**

*BOG anteilig* -

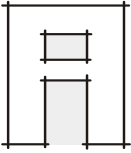


## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben nach Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, Objektrecherche, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen (keine Bauakte / Baubeschreibung vorhanden)

### 1. WOHNHAUS

- a) Kellergeschoss
- Wände: Wände Beton oder Mauersteine, verputzt / gestrichen
  - Boden: Beton, Estrich
  - Decke: massive Kellerdecke
  - Fenster: Kellerfenster in Schächten
  - Türen: FH - Türen, glatte abgesperrte Türen
  - Treppe: massive Kellertreppe, Fliesenbelag
- b) Geschosse
- Wände: Mauersteine, innen verputzt, gestrichen, tapeziert o.ä.
  - Fassade: Verblendstein, Vorsatzschale mit Zwischendämmung
  - Decken: massive Geschossdecken
  - Böden: Estrich und Beläge
  - Treppen: Geschosstreppe massiv, Fliesenbelag, Schmiedeeisengeländer, Treppenhaus Strukturputz
  - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung, EG mit Rolläden, DG auch Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Wärmeschutzverglasung
  - Türen: Haustür Kunststoff mit Glaseinsatz / Wärmeschutzverglasung, Glasüberdachung, Innentüren, glatte abgesperrte Türen, Balkontüren, Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung
- c) Dachgeschoss
- Konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung, Gaube an Gebäudefront, Ortgang und Giebel Spitzboden mit Schieferbekleidung



## 2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine je Wohneinheit, Hausanschlüsse
- ETW Nr. 2: DG; offene Küche / Essen, Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Spritzschutz über Arbeitsplatte, Boden Laminat, Wände Putz  
Bad innenliegend mit Zwangsentlüftung, bodentiefe Dusche, Waschtisch, WC, Decke abgehängt / Spots, Boden Fliesen, Wände Putz, Duschbereich raumhoch Fliesen  
Spitzboden; zusätzliches WC mit Waschbecken / Kaltwasser, innenliegend, keine Entlüftung, Boden und Sockel Fliesen

## 3. HEIZUNG

Gasetagenheizung, DG- Brennwerttherme mit Aufhängung in Spitzboden, Fa. Vaillant - eco-TEC, Wärmeabgabe über Heizkörper, Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchwärmer, Warmwasserbereitung zentral über Warmwasserspeicher Vaillant uniSTOR ca. 120 l

## 4. ELEKTRO

Elektroanlage - Hauptschaltkasten und Technik PV-Anlage in Waschküche KG, Wohneinheiten nach Baujahrstandard mit Unterverteilung, Gegensprechanlage

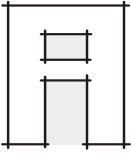
Photovoltaik-Anlage mit ca. 26 Modulen auf der südöstlichen Dachseite, BJ etwa Mitte 2010er Jahre, technische Daten unbekannt, Gemeinschaftseigentum lt. Miteigentümer

## 5. ETW Nr. 2

Wände verputzt / gestrichen, Dachschrägen bekleidet, gestrichen, teils Spots, Böden Fliesen Laminat o.ä., interne Geschosstreppe in ETW Nr. 2 Wohnbereich als gerade Holzstreppe mit Holzgeländer, Holz - Schiebetür zu Bad, glatte, abgesperrte Türen, verschiedene Ausführungen, teils nachträgliche Grundrissänderungen (Küche und Spitzboden)

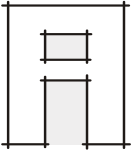
## 6. GARAGE (SE Nr. 2)

massive Konstruktion, Flachdach mit Schweißbahn, Stahlschwinger, Front Verblendstein, hinten Tür mit Zugang zu Garten (SNR zu Nr. 1)



## 7. AUSSENANLAGEN

- Zuwegung: Hauszuwegung / Garagenzufahrt und Stellplätze vor dem Gebäude, je mit Splittschüttung
- Garten: Vorgarten als Stellplatzfläche mit Splittschüttung, Gefälle nach Süden, Wasseranschluss, 5000 l Zisterne  
Garten mit Terrasse, Rasen und Bepflanzung, ausschließlich nutzbar von ETW Nr. 1 als Sondernutzungsrecht
- Einfriedung: Front ohne Einfriedung, Seite Sichtschutzelemente, Garten verschiedene Einfriedungen



## **9) Baulicher Gebäudezustand** baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

### **a) Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde 2005 errichtet und befindet sich in ursprünglichem Konstruktions- und Ausstattungszustand. Vor etwa zehn Jahren wurde die Photovoltaik-Anlage angebracht (technische Daten und Details zur Finanzierung sind hier nicht bekannt). Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden, soweit bekannt ist, nicht durchgeführt. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem guten Unterhaltungszustand.

### **b) ETW Nr. 2**

Die Wohneinheit wurde zum Stichtag eigengenutzt. Innerhalb der Eigentumswohnung Nr. 2 wurden ca. 2022 Teilmodernisierungen und Grundrissänderungen durchgeführt (Vergrößerung und Modernisierung Küche durch Demontage Innenwand, Modernisierung Bad, Errichtung Trennwand und Einbau WC in ausgebautem Spitzboden). Der Aufteilungsplan wurde diesbezüglich bislang nicht angepasst. Die als Sondereigentum zu ETW Nr. 2 eingetragene Garage wird abweichend, durch die Bewohner ETW Nr. 1 genutzt.

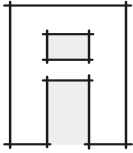
### **c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG**

Zum Gemeinschaftseigentum keine gesonderten Anpassungen. Der Objektzustand wird durch den Ansatz der hier angenommenen Bewertungsparameter berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der noch durchzuführenden Aktualisierung des Aufteilungsplans / der Teilungserklärung, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 2, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 2.000,- €\*, angesetzt.

\*entspricht rd. 1 % 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.

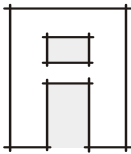
### **10) Energetischer Gebäudezustand**

#### **a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung des Gebäudes nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2004), mit entsprechendem Dämmstandard durchgeführt wurde. Ein Wärmeschutznachweis oder Energieausweis lag hier nicht vor. Die Eigentumswohnungen werden je durch Gasetagenheizungen (Brennwertthermen) beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Warmwasserspeicher.

#### **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.



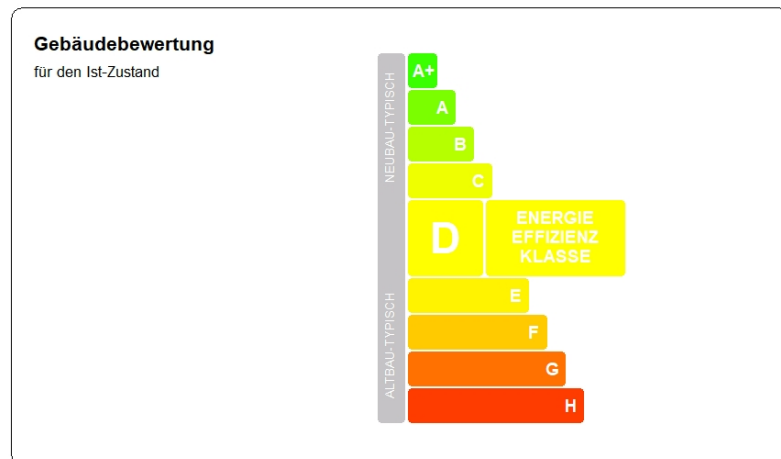
### c) Energie - Effizienzklasse

Für das Wohnhaus Anna-Klöcker-Str. 23 ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem aktuellen Kennwert in der Energie-Effizienzklasse "D" entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche).

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

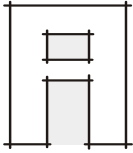
#### Energie - Effizienzklassen

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



### d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a) / 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

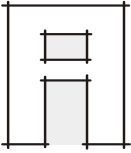
Die angegebenen Wohnflächen wurden aus den hier vorliegenden Grundrisszeichnungen übertragen (II.BV) und überschläglich auf die aktuellen Grundrisse angepasst. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

<b>Wohnfläche:</b>	ETW Nr. 2
Diele	4,73 m <sup>2</sup>
Bad	7,35 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,07 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	
$9,49 \text{ m}^2 + 9,43 \text{ m}^2 + 0,45 \times 3,065 \times 0,5 + 4,51 \times 0,115 =$	20,13 m <sup>2</sup>
Spitzboden - Schlafen / Bad / begehbarer Schrank	
$22,81 \text{ m}^2 - (6,10 \text{ m} + 1,00 \text{ m}) \times 0,12 =$	<u>21,96 m<sup>2</sup></u>
WFL gesamt	rd. <b>76,00 m<sup>2</sup></b>

## 12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus mit Garage wurde mit Bauschein Nr. 1078/04 vom 22.03.2005 errichtet und in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vom 13.02.2006. Nach Angaben des Eigentümers ETW Nr. 2 wurde ca. Mitte der 2010er Jahre die PV - Anlage angebracht (Gemeinschaftseigentum), 2022 wurden die letzten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohneinheit Nr. 2, wie die Erweiterung des Koch- und Wohnbereichs durch Entfernung der Innenwände, sowie Verlegung und Erneuerung der Küche, die Modernisierung des Bads, der Einbau eines zusätzlichen WC's im Spitzboden und die Renovierung der Wohneinheit durchgeführt. Zu ggf. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung Nr. 1 können keine Angaben gemacht werden. Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 20 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 4 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, entsprechend der tatsächlichen Restnutzungsdauer, von 60 Jahren.



## **13) Wertermittlungsverfahren**

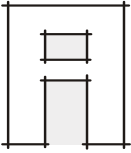
### **a) Verfahrensarten nach ImmoWertV**

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 zum Stichtag eigengenutzte Wohnung als Sondereigentum, innerhalb eines Zweifamilienwohnhauses (zweite Wohneinheit vermietet). In Bezug auf die Gebäudestruktur, ist sowohl die Vermietung mit Erwirtschaftung eines Ertrags, als auch die Eigennutzung denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet hier die Grundlage der Verkehrswertermittlung (das Sachwertverfahren würde in Bezug auf ggf. vorhandene Abweichungen zu der Aufteilung der Miteigentumsanteile und SNR zu Verzerrungen führen). Zur Unterstützung und Plausibilisierung werden für die Wohneinheit zusätzlich ermittelte Durchschnittswerte angegeben und objektbezogen angepasst (keine Immobilienrichtwerte veröffentlicht). Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



## 14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem 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, die durch den Eigentümer zu tragen sind. Soweit ermittelt werden konnte, ist keine Hausverwaltung beauftragt. Informationen zu Hausgeldzahlungen liegen hier nicht vor.

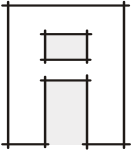
### **nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

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

Instandhaltungskosten:	14,00 € / m <sup>2</sup> WFL, GA 106,- € / a
Verwaltungskosten:	Eigentumswohnung 429,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

### **Liegenschaftszinssatz:**

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (Basiswert) für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern im ehemaligen Kreisgebiet (Auswertung von rd. 51 Fällen von 2023 bis 2024), liegt bei 1,6% +/- 2,1%.



Weitere Auswertungen für Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ innerhalb der Städtereion Aachen beziehen sich auf Objekte ab drei Wohneinheiten. Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt hierfür bei 2,39 % (Spanne Stolberg - 3,1% bis 7,2%). Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjekts sind jeweils mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird hier unter Berücksichtigung der Objektmerkmale, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, mit 2,6% angesetzt.

### **Objektnutzung ETW Nr. 2:**

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Miteigentumsanteil 547/1.000, innerhalb des Zweifamilienhauses „Anna-Klöcker-Straße 23“, Lage im DG / Spitzboden\*, inkl. Sonder Eigentum an Kellerraum Nr. 2 und Garage Nr. 2. \*Benennung im ATP = OG/ DG

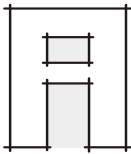
### **Mietertrag:**

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 2001 - 2010 zwischen 7,40 € und 8,75 € / m<sup>2</sup> angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohneinheit Nr. 2 (Lage, Wohnungsgröße und Zuschnitt, Ausstattung) von einem Wert von 8,20 € / m<sup>2</sup> WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für die Garage wird ein monatlicher Pauschalwert von 50,- € angesetzt.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

s. Erläuterung Punkt 7) und Punkt 9)

- bodenbezogen (anteilig)	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	-
Sondereigentum ETW Nr. 2	- <u>2.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 2.000,00 €



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. 1020 - ETW Nr. 2**

### Monatlicher Rohertrag

76 m <sup>2</sup> x 8,20 €	623,00 €
Garage	<u>50,00 €</u>
Summe	673,00 €
Jahresrohertrag	673,00 € x 12 = rd. 8.080,00 €

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 76 m <sup>2</sup> + 106,00 €	1.170,00 €
Verwaltungskosten	429,- €	429,00 €
Mietausfallwagnis	8.080,- € x 0,02	162,00 €
rd. 22 %		<u>- 1.760,00 €</u>
Jahresreinertrag		6.320,00 €

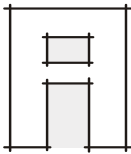
### Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils	41.600,- € x 2,6 %	<u>- 1.080,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.240,00 €

### Kapitalisierungsfaktor, RND 60 Jahre 2,6 % = 30,26

30,26 x 5.240,- €	158.600,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	<u>41.600,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	200.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 2.000,00 €</u>

**Ertragswert rd. 198.000,00 €**



## 15) Durchschnittswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat für Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2023 bis 2024 rd. 150 Wohnungseigentume ausgewertet. Hiernach liegt der Durchschnittswert für Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern im ehemaligen Kreisgebiet (55 ausgewertete Fälle), WFL durchschnittlich 95 m<sup>2\*</sup>, bei 1.830,- € +/- 535,- € (Schwerpunkt 1.850,- € / m<sup>2</sup> WFL).

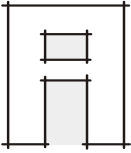
\*keine weiteren Objektmerkmale veröffentlicht

Für das Wohnviertel, in dem die zu bewertende Wohneinheit liegt, wurden keine Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" ab drei Wohneinheiten ermittelt (Umgebung überwiegend Einfamilienhäuser).

Ausgehend von dem ausgewerteten Schwerpunkt von 1.850,- € / m<sup>2</sup> WFL und unter Berücksichtigung der individuellen Objekteigenschaften, wie Objekt- und Wohnungslage, Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohneinheit (interne Geschosstreppe), wird ein angepasster Wert von rd. 2.310,- € / m<sup>2</sup> WFL als Basis der Berechnung angesetzt. Dies entspricht rd. + 25% des Schwerpunkts und liegt damit im oberen Drittel der ausgewerteten Preisspanne für Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern.

2.310,00 € x 76 m <sup>2</sup> =	rd.	175.600,00 €
Sondereigentum - Garage Nr. 2*		+ 12.000,00 €
Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>2.000,00 €</u>
ETW Nr. 2		185.600,00 €
<b>objektspezifischer Vergleichswert</b>	<b>rd.</b>	<b>186.000,00 €</b>

\*Pauschalansatz objektbezogen und anlehnend an Ertragswertberechnung, Daten aus Weiterverkäufen im ehemaligen Kreisgebiet, lt. Grundstücksmarktbericht 2025, Kauffälle 2023 - 2024, Weiterverkäufe von Garagen, Spanne 2.500,- € bis 19.000,- €, Marktschwerpunkt 11.000,- €.



## 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.

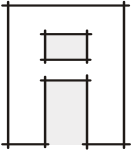
### ETW Nr. 2

Ertragswert	198.000,00 €
Vergleichswert	186.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Zweifamilienhauses. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Der veröffentlichte Durchschnittswert für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern wurde hier stützend angegeben und objektspezifisch angepasst.

**Verkehrswert** **198.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich ohne Berücksichtigung der Garage und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 2.480,- € (mit GA und BOG rd. 2.610,- € / m<sup>2</sup>), was dem Objekt im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Objektmerkmale entsprechen dürfte.



\*\*\*

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 22.11.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann