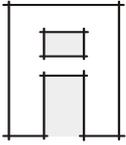


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 10 / 24 -**

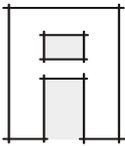
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Garage  
in Eschweiler / Siedlung Jägerspfad, Heinrichsweg 32  
zzgl. Arrondierungsfläche Flst. 224

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



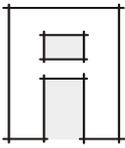
## **KURZBESCHREIBUNG**

Einfamilienhausgrundstück mit Garage, Heinrichsweg 32, 52249 Eschweiler - Siedlung Jägerspfad / Oberröthgen, Endhaus einer Hausgruppe, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, BJ ca. 1958, ursprüngliche Planung als EFH mit Einlieger, teilmodernisiert, rd. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil), mit massiver Garage, BJ 1960, Grundstücksgröße 455 m<sup>2</sup>, zzgl. Arrondierungsfläche Flst. 224 (unbebautes Grundstück) 3 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

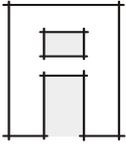
2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	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
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



---

Bewertungsstichtag:	28.06.2024
Objekt:	Einfamilienhausgrundstück mit Garage
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 58 Flurstück 225 Hof- und Gebäudefläche Heinrichsweg 32 groß: 4,55 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 4510, lfd. Nr. 4
Verkehrswert:	<b>238.000,00 €</b>
In Worten:	Zweihundertachtunddreißigtausend Euro
Objekt:	unbebautes Grundstück / Arrondierungsfläche
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 58 Flurstück 224 Gebäude- und Freifläche Heinrichsweg o.Nr. groß: 0,03 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 4510, lfd. Nr. 6
Verkehrswert:	<b>600,00 €</b>
In Worten:	Sechshundert Euro ***
<b>Gesamtverkehrswert</b>	<b>238.600,00 €</b>

---



---

### **Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:**

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

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

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

### **herangezogene Unterlagen:**

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2024 / 2025 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

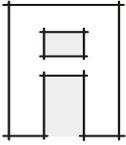
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte - Stadtverwaltung Eschweiler

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

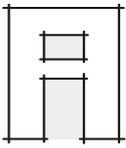


## **Gliederung des Gutachtens**

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 16 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 20
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 22
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 24
11) Massen und Flächen	S. 25
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 26
13) Wertermittlungsverfahren	S. 26 - 27
14) Sachwertverfahren	S. 28 - 31
15) Ertragswertverfahren	S. 32 - 34
16) Verkehrswert	S. 35 - 36
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 37

## **Anlagen zum Gutachten**

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen aus Bauakte
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Auskunft Erschließungsbeiträge
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Objektaufnahmen



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte und des Gesamtverkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 10.04.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 10 / 24** -

## 2) Allgemeine Angaben

**Katasterbezeichnung:**

Gemarkung Eschweiler

Flur 58

- Flurstück 225

Hof- und Gebäudefläche

Heinrichsweg 32

groß: 4,55 ar

- Flurstück 224

Gebäude- und Freifläche

Heinrichsweg o.Nr.

groß: 0,03 ar

**Grundbuchbezeichnung:**

Grundbuch von Eschweiler

Blatt 4510, lfd. Nrn. 4 und 6

**Eigentümer:**

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

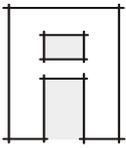
- in Erbengemeinschaft -

**Grundbuch II. Abt.:**

*lfd. Nrn. 1 und 2 - gelöscht*

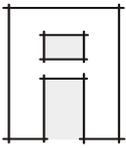
*lfd. Nr. 3 - betrifft Flurstücke 225 und 224*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 010/24). Eingetragen am 22. 03. 2024.



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

- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertenden Parzellen, Flurstücke Nrn. 224 und 225, derzeit keine Eintragung vorhanden.
- Katasteramt:** StädteRegion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen
- öffentliche Förderung:** nach Angaben der Stadt Eschweiler Abt. 501 / Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung konnten für das Objekt Heinrichsweg 32 keine Wohnungsbindungen festgestellt werden
- Bewertungstichtag:** 28.06.2024
- Zubehör:** Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör, das Wohnhaus ist seit Jahren unbewohnt, wurde aber bislang noch nicht geräumt, Möblierung und persönliche Gegenstände sind noch vorhanden
- Denkmal:** kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



### **3) Ortsbesichtigung 28.06.2024**

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Vor Ort ermöglichten die Eigentümer den Zutritt und machten Angaben zum Objekt. Das Wohnhaus ist demnach seit etwa zwei Jahren nicht mehr bewohnt, aber noch komplett eingerichtet (ungeräumt).

Anwesende am 28.06.2024: XXXX (Miteigentümer)  
XXXX (Miteigentümer), sowie XXXX  
Unterzeichnende

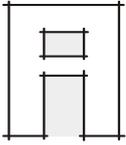
### **4) Grundstücksbeschreibung**

#### **Grundstückslage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler, Ortsteil Siedlung Jägerspfad / Oberröthgen innerhalb eines Wohnviertels, an der Straße Heinrichsweg, Ecke Buschweg und „Am Pütt“, am östlichen Ortstrand, etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Eschweiler. Eschweiler hat rd. 56.000 Einwohner und liegt in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil „Siedlung Jägerspfad“ grenzt südlich an den Eschweiler Stadtwald, östlich an Flächen für die Landwirtschaft (Röthgen) und besteht überwiegend aus Wohnbebauung / Siedlungsbau. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in den angrenzenden Ortsteilen sowie im Zentrum vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 2,5 km nordwestlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Eschweiler und Stolberg sind im Ortsteil vorhanden (Haltestelle Röthgen Oberdorf ca. 150 m westlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht auf gleicher Straßenseite ebenfalls aus Ein- bis Zweifamilienhäusern in Hausgruppen (Siedlungshäuser). Direkt gegenüber befinden sich zweigeschossige



Mehrfamilienhäuser. Die Wohnlage wird als mittel eingestuft. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

### **Erschließung:**

Die Straßen Heinrichsweg und Buschweg sind innerörtliche Gemeindestraßen zur Erschließung des Wohngebiets (Anliegerverkehr). Die Straßen sind im Bereich der zu bewertenden Grundstücke asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken am Straßenrand, und jeweils auf den Privatgrundstücken). Die Straße „Am Pütt“ grenzt in diesem Bereich lediglich mit Gehwegfläche an.

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler gelten die Erschließungsanlagen als endgültig hergestellt und Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nicht mehr an. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant\*.

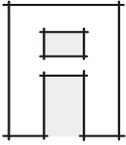
\*Grundlage für die Bescheinigung ist die zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung gegebene Sach- und Rechtslage.

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

### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 225 ist 455 m<sup>2</sup> groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (Straßenecke abgerundet). Die Grundstückstiefe liegt von der Straße Heinrichsweg aus gesehen i.M. bei rd. 18,00 m, bei einer Grundstücksbreite von i.M. etwa 25,30 m (liegendes Rechteck). Die Geländeoberfläche ist nahezu eben, der Gartenbereich des nordwestlich angrenzenden Grundstücks liegt auf leicht höherem Niveau.

Die Bebauung auf Flst. 255 ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet, der Garten und die Garage befinden sich östlich neben dem Gebäude. Die Garage ist von der Straße Buschweg aus befahrbar, vor dem Wohnhaus befindet sich ein Stellplatz (Vorgartenfläche). Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus (ursprüngliche



Planung als EFH mit Einlieger im DG), als Endhaus einer Hausgruppe, mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie mit einer seitlich des Wohnhauses liegenden, an die Nachbargarage angebauten Garage bebaut.

Das Wohnhaus wurde ca. 1958 im Zusammenhang mit acht weiteren Häusern als Heimstätte errichtet und beinhaltet eine Wohneinheit im EG mit zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad und überdachter Terrasse, sowie im DG mit drei Zimmern (aktuell Waschbecken in Zimmer wo ursprünglich Küchenanschlüsse für die Einliegerwohnung vorgesehen waren), Abstellraum, Diele und WC. Die Nebenräume befinden sich im Kellergeschoss. Die Gesamtwohnfläche inkl. Terrassenanteil liegt bei rd. 116 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde als Einfamilienwohnhaus genutzt und befindet sich, soweit ermittelt werden konnte, in ursprünglicher Konstruktion bei meist baujahrstypischem, teilmodernisiertem Ausstattungsstandard (Teilmodernisierungen vermutlich 1980er und 1990er Jahre). Die Terrassenüberdachung wurde ca. 1986 angebracht, die Garage wurde ca. 1960 errichtet.

Das unbebaute Grundstück, Flurstück 224, ist 3 m<sup>2</sup> groß bei annähernd dreieckiger Form. Das Grundstück liegt als Arrondierungsfläche zu Flst. 225 an der Grenze zur Straße Heinrichsweg und dient als Erschließung von der Straße aus und im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücksbereichen als Teilbereich der Zufahrt zu der Stellplatzfläche vor dem Gebäude (s. Abb. 1 und Lageplan / Anlage). Flurstück 224 ist in Bezug auf seine Lage und Größe nicht selbstständig bebaubar. Die komplette Fläche ist mit Verbundsteinpflaster ausgelegt.

Arrondierungsflächen sind „nicht selbstständig bebaubare Teilflächen“, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit verbessert oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. I.d.R. werden derartige Flächen umso höher im Preis gehandelt, je gewichtiger die Zusammenführung für das jeweilige Nachbargrundstück ist\*.

\*nach Auswertungen in der Fachliteratur liegen die Anpassungen an den jeweiligen Bodenrichtwert zwischen 10% und 110%, je nach Nutzungsmöglichkeit und Gewichtung

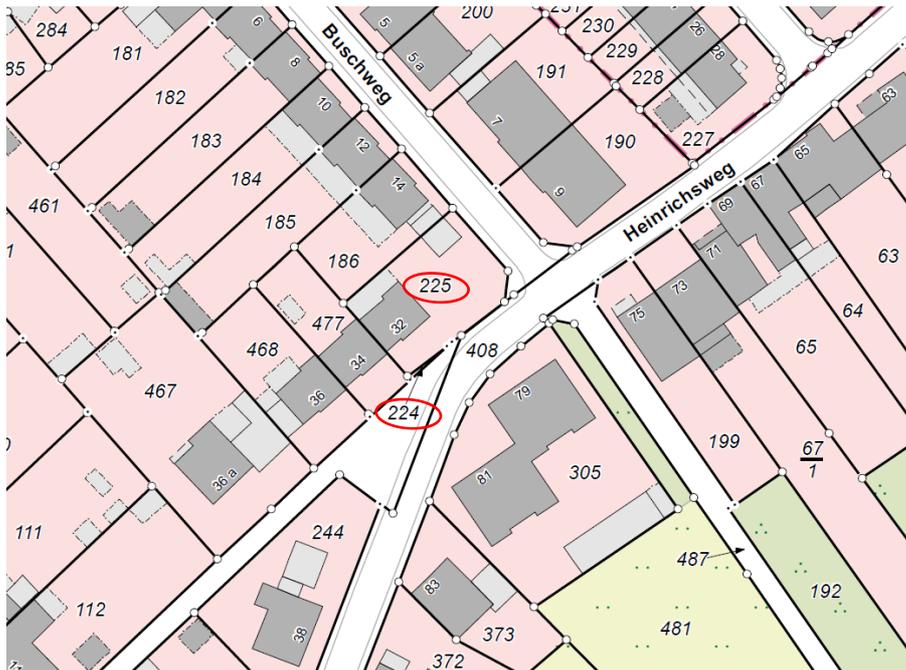
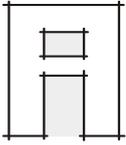
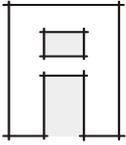


Abb. 1 Auszug Liegenschaftskarte

### **Entwicklungszustand / Planungsrecht:**

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.



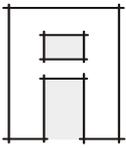
Die Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstücks ist bis auf wenige Ausnahmen dann gegeben, wenn ein Grundstück erschlossen ist, wenn es vom Zuschnitt her für eine Bebauung geeignet ist und wenn es in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen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

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

Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbaufläche (W) aus.

#### **Besonderheit Überbau Nachbargarage:**

Das zu bewertende Grundstück, Flst. 225 ist nach hier vorliegenden Bauzeichnungen (s. Anlage) mit einer Fläche von ca. 6,48 m x 0,40 m = rd. 3,00 m<sup>2</sup> vom Nachbargrundstück, Flst. 186, aus mit einem Teilbereich der dort befindlichen Garage überbaut. Die Garagen wurden vermutlich Anfang der 1960er Jahre gemeinsam als Doppelgarage errichtet. Private Vereinbarungen zu Rentenzahlungen (Überbaurente) sind hier nicht bekannt. Derzeit sind in Bezug auf den Überbau keine Eintragungen im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis vorhanden. Die Auswirkungen des Überbaus werden unter „besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (hier ohne Ansatz einer Rentenzahlung) berücksichtigt.



## **5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021**

### ***Infrastruktur / städtische Gebäude:***

Bei der Überflutung der Innenstadt von Eschweiler und weiterer Stadtteile, wie z.B. Aue und Weisweiler, wurden neben Privatgebäuden auch Bereiche der technischen Infrastruktur, wie Straßenanlagen und Brücken, sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung, aber ebenso viele städtische Gebäude, wie Kitas, Schulen und Sportstätten stark beschädigt. Die Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen sind bislang noch nicht abgeschlossen. Der Zeitrahmen bis zur Beendigung dieser Maßnahmen ist nicht bekannt. Der von der Stadt Eschweiler veröffentlichte Wiederaufbauplan, betreffend die öffentlichen Gebäude und die Infrastruktur, weist eine Gesamtsumme von rd. 166 Millionen Euro aus.

### ***Privatgebäude:***

Um den Bereich der Inde und teils um deren Zuflüsse wurden auch viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Soweit bekannt ist, war der Bereich des Wohnviertels, in dem das zu bewertende Objekt liegt, in Bezug auf seine höhere topographische Lage und wegen der Entfernung zur Inde nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen.

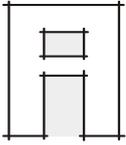
### ***Auswirkungen:***

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

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

### ***Resümee:***

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten nicht prognostizierbar. 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 geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

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

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

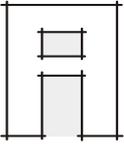
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

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

### - Bergbau

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

Fragen zu noch vorhandenen Risiken, zu Bergschadensersatzansprüchen, Bergschadensverzicht sowie zur Festlegung von ggf. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei Bedarf jeweils mit der Bergwerkeigentümerin zu klären (Privatrecht). Dies gilt ebenso für weitere, der Behörde ggf. unbekannt Informationen.



Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)\*.

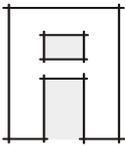
\*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten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

## 7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 260,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet „Siedlung Jägerspfad / Im Hag“. Der Bodenwert für Flst. 224 als Arrondierungsfläche mit Lage an der Straße (Erschließung) und Nutzung als Teilfläche einer Grundstückszufahrt, wird entsprechend seiner Gewichtung mit 60 % des Baulandrichtwerts bemessen.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemer-



male, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden. Für Flurstück 255 findet an dieser Stelle die Berücksichtigung des Überbaus von Flst. 186 aus (Nachbargarage) statt.

<b>Flurstück 225</b> Richtwert	260,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	455 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	- 5 %
Größe 455 m <sup>2</sup>	+ 4 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt (liegendes Rechteck)	<u>- 2 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 3 %
angepasster Bodenwert	252,- € / m <sup>2</sup>
455 m <sup>2</sup> x 252,- € =	114.660,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 114.700,00 €</b>

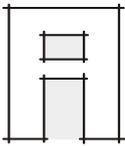
#### *BOG / Überbau*

Bodenwert überbaute Fläche (3 m <sup>2</sup> x 252,- €)	rd.	800,00 €
abgezinsten Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche (3 m <sup>2</sup> x 252,- € x 0,8528*)	rd.	600,00 €

\*Diskontierungsfaktor bei 1,0% und angenommen

16 Jahre Restnutzungsdauer Überbau

Minderung durch Überbau		
800,00 € - 600,00 €	rd.	- 200,00 €



## Flurstück 224

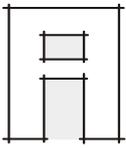
Richtwert		260,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße		3 m <sup>2</sup>
		Zu-/ Abschlag
Arrondierungsfläche		- 40 %
angepasster Bodenwert		156,- € / m <sup>2</sup>
3 m <sup>2</sup> x 156,- € =		468,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd.</b>	<b>500,00 €</b>
<i>BOG (bodenbezogen)</i>		-

## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Bauakte / Baubeschreibung, Besichtigung und Objektaufnahmen vor Ort, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen, Abweichungen sind nicht auszuschließen

### 1. WOHNHAUS

Kellergeschoss	Nebenträume, Hausanschlüsse, Waschküche, Heizung
- Wände:	Außenwände Stampfbeton, Innenwände Schwebeton- und Ziegelsteine, teils gekälkt oder gestrichen
- Decken:	Stahlbeton gestrichen
- Böden:	Stampfbeton mit Zementestrich, Fliesen
- Treppe:	Kellertreppe massiv, Rohrhandlauf  Außentreppe massiv, Fliesenbelag, Stützwand Fliesen, Stahlgeländer
- Fenster:	Kellerfenster in Schacht, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Vergitterung
- Türen:	glatte abgesperrte Türen, FH - Tür zu Außentreppe



## Geschosse

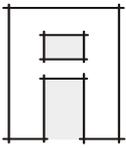
- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Ziegelsteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt, meist tapeziert
- Fassaden: teils gestrichen, meist verputzt, keine Dämmung
- Decken: Stahlbeton, unterseitig tapeziert oder bekleidet
- Böden: EG überwiegend Fliesen, DG teils Textilbeläge
- Fenster: Alurahmenfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahrs und teils Rolläden, Speicher mit Dachflächenfenster, Holzrahmen isolierverglast
- Türen: Hauseingangstür Kunststoff mit Glassegmenten (ca. 2010), innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, Terrassentür Alurahmen mit Isolierverglasung
- Treppen: Holzgeschosstreppe mit Textilbelag, Holzgeländer

## Dach

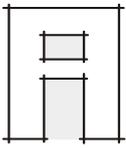
Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, Dämmung Glaswolle, unterseitig Holzbohlen, kleine Gaube, je an Front und Gartenseite, außen Plattenbekleidung, Spitzboden mit Zugang über Holzeinschubleiter, Boden Holzdielen

## 2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine, Duschtasse und Waschbecken mit Warmwasser, Bodenablauf, Boden und Wände Fliesen, Pumpensumpf mit elektrischer Pumpe
- EG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Boden Fliesen, natürlich entlüftet  
  
Bad mit WC, Waschtisch, bodentiefe Dusche, komplett Fliesen, natürlich entlüftet, Handtuchwärmer, Decke mit Bekleidung



- DG: Zimmer mit Waschbecken und Fliesenspiegel (ursprüngliche Planung Küche)
- Gäste - WC mit WC und Waschtisch mit Warmwasser, Boden Fliesen, Wände / Schrägen Fliesensockel, natürlich entlüftet, Handtuchwärmer
3. ELEKTRO baujahrmäßiger Standard, vermutlich Teilmodernisierungen Ende 1990er Jahre, Sicherungskasten Hager Univers Z in KG
4. HEIZUNG Gaszentralheizung Fa. Viessmann Litola, Nennwärmeleistung 18 kW, Aufstellung in KG, BJ vermutlich Ende der 1990er Jahre, Wärmeverteilung über Heizkörper / Konvektoren (keine Nischen)
- Warmwasserbereitung zentral über Warmwasserspeicher Viessmann Rudocell, 160 l
5. AUSSENANLAGEN Vorgarten mit Verbundsteinpflaster / Stellplatz, Einfriedung seitlich Mauer, Schmiedeeisentor zu Garten, hinten Holzzaun, Garagenzufahrt Pflasterung
- Garten seitlich, Rasenfläche / Wildwuchs, Nadelbaum, Zuwegung Gehwegplatten
- Terrasse mit Überdachung in Holzkonstruktion, Eindeckung Lichtwellplatten (teils defekt), Boden Waschbetonplatten, seitlich Holztor mit Zugang zu Garten und Garage, Außensteckdose und Wasseranschluss
6. GARAGE massive Konstruktion, Mauerwerk verputzt, Fassade Putz, teils gestrichen, flachgeneigtes Pultdach Stahlbeton, Eindeckung Bitumenpappe, Front elektrisches Segmenttor, hinten separate Tür zu Garten, Fenster Holzrahmen mit Sicherheitsglas, Boden Estrich



## 9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

### a) Wohnhaus mit Garage

Das Wohnhaus wurde 1958 als Heimstätte errichtet und verblieb, soweit bekannt ist, bislang in ursprünglicher Konstruktion bei baujahrstypischer, und teilmodernisierter Ausstattung\* mit leichtem Instandhaltungsstau (Nutzung als Einfamilienhaus). Die Garage wurde ca. 1960 errichtet, die Terrassenüberdachung wurde ca. 1986 angebracht.

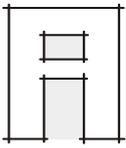
\*angenommen u.a. Fensteraustausch ca. 1980er Jahre, Heizungsaustausch, Teilerneuerung Sanitäranlagen und Elektroanlage EG ca. Ende 1990er Jahre, Austausch Kellerfenster, Einfriedung / Mauer und Plattierung Vorgarten ca. 2010

Das Gebäude wird seit etwa zwei Jahren nicht mehr bewohnt, ist aber noch komplett eingerichtet (nicht geräumt, nicht gesäubert) und persönliche Dinge sind noch vorhanden. Die Außenflächen sind nicht unterhalten (Wildwuchs / Instandhaltungsrückstand). Im Bereich der Firstpfette / Auflage am Ortgang sind an Mauerwerk und Balken Ausblühungen und Algenbewuchs ersichtlich, an den Holzbauteilen (Laibung und Brüstung) des Dachflächenfensters sind Kränze im Holz vorhanden (Spitzboden). Die Lichtwellplatten der Terrassenüberdachung sind stellenweise schadhaft. Die Fliesen- und Verblendsteinflächen an der Kelleraußentreppe weisen im Bereich der Trennwand zum Nachbarhaus Ausblühungen und Auswaschungen auf (Fugen), an der Außenwandecke im KG innen sind Verfärbungen im Bereich des Sockels ersichtlich. Am Sockel der Garage befinden sich außen Putzabplatzungen (Feuchte), an der Ortgangbekleidung / Gebäudefront sind teilweise Platten defekt, im Innenbereich der Garage sind an der Unterseite der Dachfläche und im Estrich Verfärbungen ersichtlich.

### b) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände und Unwägbarkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 10.000,- €\* angesetzt.

Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungs- oder Modernisierungs-



kosten anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

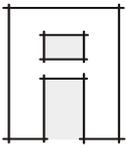
\*entspricht rd. 4 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

### **c) Einschränkende Hinweise**

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

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

Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



## **10) Energetischer Gebäudezustand**

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

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist, bis auf den Dachstuhl (Dämmung mit Glaswolle, Stärke unbekannt), nicht mit Dämmung versehen. Die Fenster wurden vor Jahrzehnten ausgetauscht (Isolierverglasung). Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper beheizt (BJ ca. Ende 1990er Jahre, Warmwasserbereitung zentral über einen Warmwasserspeicher).

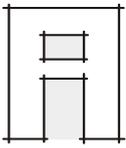
### **b) Gebäude - Energieausweis**

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**

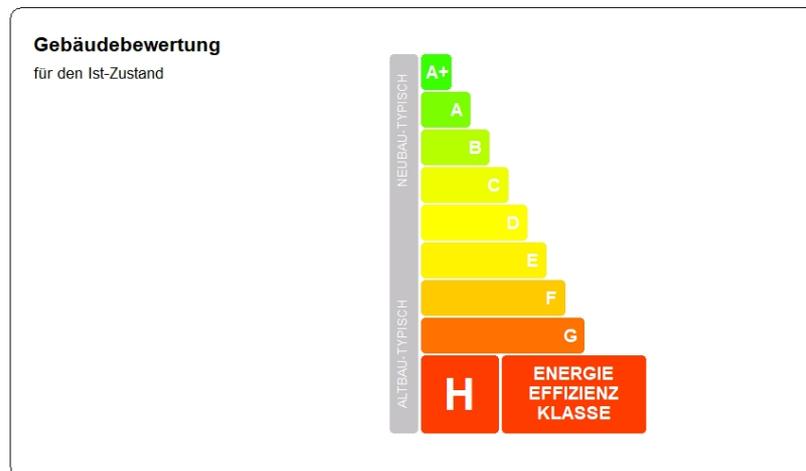
Für das Wohnhaus „Heinrichsweg 32“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Isolierverglasung, Niedertemperaturkessel).

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



### Energie - Effizienzklassen

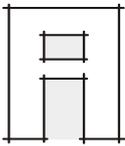
A+	=	<	30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
A	=	<	50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
B	=	<	75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
C	=	<	100 kWh/(m <sup>2</sup> a)
D	=	<	130 kWh/(m <sup>2</sup> a)
E	=	<	160 kWh/(m <sup>2</sup> a)
F	=	<	200 kWh/(m <sup>2</sup> a)
G	=	<	250 kWh/(m <sup>2</sup> a)
H	=	>	250 kWh/(m <sup>2</sup> a)



### d) Einschränkende Hinweise

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



## 11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Plänen aus der Bauakte entnommen, mit den örtlichen Gegebenheiten abgeglichen und ggf. angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, dementsprechend sind geringe Abweichungen nicht auszuschließen.

### Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	$(9,87 \times 8,24 - 0,50 \times 5,76 - 0,24 \times 3,445) \times 3 =$	rd.	233,00 m <sup>2</sup>
Garage, ca.	$4,36 \times 6,49 =$	rd.	28,00 m <sup>2</sup>

### Wohnfläche:

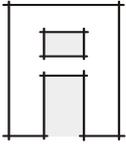
Erdgeschoss, ca.

Wohnen	$4,51 \times 3,51 \times 0,97 =$	15,36 m <sup>2</sup>
Küche	$2,385 \times 3,51 \times 0,97 =$	8,12 m <sup>2</sup>
Flur	$(2,10 \times 2,14 - 0,75 \times 0,30) \times 0,97 =$	4,14 m <sup>2</sup>
Bad	$1,88 \times 2,14 \times 0,97 =$	3,90 m <sup>2</sup>
Kind	$3,51 \times 3,51 \times 0,97 =$	11,95 m <sup>2</sup>
Eltern	$(3,51 \times 4,135 - 0,50 \times 0,30) \times 0,97 =$	13,93 m <sup>2</sup>
Terrassenanteil EG	$(9,70 \times 3,50 - 3,87 \times 0,50) \times 0,25 =$	<u>8,00 m<sup>2</sup></u>
Summe EG		65,40 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss, ca.

Wohnen	$(3,51 \times 4,91 + 1,61 \times 0,90 + 1,90 \times 0,75 \times 0,5 + 1,01 \times 1,20 + 2,50 \times 0,85 \times 0,5) \times 0,97 =$	20,82 m <sup>2</sup>
Bad	$(0,70 \times 2,26 + 0,85 \times 1,80 \times 0,5 + 0,85 \times 0,45) \times 0,97 =$	2,65 m <sup>2</sup>
Kind	$(1,84 \times 3,51 + 0,85 \times 2,90 \times 0,5 + 1,41 \times 0,85) \times 0,97 =$	8,62 m <sup>2</sup>
Eltern	$(2,965 \times 3,51 + 2,00 \times 0,75 \times 0,5 + 1,51 \times 0,75) \times 0,97 =$	11,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$(1,20 \times 1,85 + 1,20 \times 0,75 \times 0,5) \times 0,97 =$	2,65 m <sup>2</sup>
Flur	$(2,10 \times 2,26 - 0,75 \times 0,30) \times 0,97 =$	<u>4,38 m<sup>2</sup></u>
Summe DG		51,04 m <sup>2</sup>

WFL insgesamt, rd. 116,00 m<sup>2</sup>



## **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.

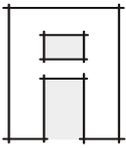
Das Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit weiteren Siedlungshäusern / Heimstätten mit Bauschein Nr. 17-1957 vom 01.04.1957 „Neubau von neun Eigenheimen mit Einliegerwohnung“ errichtet (Rohbauabnahme 05.02.1958, Fertigstellung 18.07.1958). Die Garage wurde mit Bauschein Nr. 105/60 vom 06.06.1960 und Gebrauchsabnahme vom 26.01.1961 nachträglich errichtet. Die Freisitzüberdachung wurde mit Bauschein Nr. 260/86 vom 11.08.1986 genehmigt. Im Laufe der Jahre wurden einige Teilmodernisierungen durchgeführt (s. Beschreibung unter Punkt 9).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 66 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 69 % des Herstellungswertes. Die Alterswertminderung der Garage beträgt 80 % bei angesetzter Restnutzungsdauer von rd. 16 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.



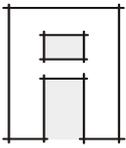
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet 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 ein, zum Stichtag unbewohntes Einfamilienhaus. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Dachgeschosses als Einliegerwohnung grundsätzlich möglich ist, dies würde allerdings die Herstellung der entsprechenden Sanitäreinrichtungen bzw. Anschlüsse voraussetzen. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren Grundlage der Verkehrswertermittlung.

Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



## **14) Sachwertverfahren**

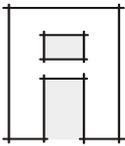
### **a) Modellbeschreibung**

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2024 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt.

Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt. Unter Addition mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie mit dem (vorläufigen) Bodenwert ermittelt sich so der „vorläufige Sachwert des Grundstücks“, aus dem sich, nach der Berücksichtigung der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor und ggf. zusätzlicher marktüblicher Zu- oder Abschläge (§ 7 ImmoWertV), der „marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks“ ergibt.



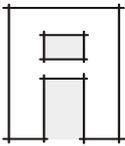
Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Bodensondierung) Berücksichtigung, um letztendlich den Sachwert des Grundstücks zu ermitteln, der dem Verkehrswert (Marktwert) entspricht.

### **b) Herstellungskosten**

Gebäudetyp 2.01	REH, eingeschossig, DG ausgebaut, KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
	Wohnhaus:	233 m <sup>2</sup> BGF
	ermittelter Gebäudestandardkennwert	2,3
	gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	718,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - II/2024 = 182,8	x 1,828
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	1.313,- € / m <sup>2</sup>
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	28 m <sup>2</sup> BGF
	angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,5
	gewichteter Kostenkennwert	365,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - II/2024 = 182,8	x 1,828
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	667,- € / m <sup>2</sup>

### **c) vorläufiger Sachwert**

Wohnhaus - 233 m <sup>2</sup> BGF x 1.313,- €	305.900,00 €
Alterswertminderung 69 %	<u>- 211.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	94.800,00 €
Garage - 28 m <sup>2</sup> BGF x 667,- €	18.700,00 €
Alterswertminderung 80 %	<u>- 15.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	3.700,00 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 98.500,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Terrassenüberdachung, Außentreppe pauschal 3.000,00 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$98.500,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,828 \times 0,31 =$  rd. 7.800,00 €

### Übersicht Flst. 225

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 98.500,00 €

vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen 3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 7.800,00 €

vorläufiger Bodenwert 114.700,00 €

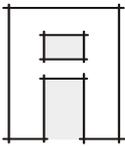
vorläufiger Sachwert des Grundstücks 224.000,00 €

### d) Ermittlung des Sachwerts

#### Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022\* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (160,- € bis 289,- € / m<sup>2</sup>), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 224.000,- € haben, bei etwa 1,11. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,52 und 1,77.

\*Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Während im ersten Halbjahr 2022 noch in der Tendenz höhere Sachwertfaktoren zu beobachten waren, vielen diese in der nachfolgenden Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger aus. Zur Ermöglichung der besseren sachverständigen Einschätzung des aktuellen Marktgeschehens wurden diese Kauffälle unterschiedlich farbig dargestellt.



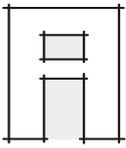
Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als DHH / REH, BRW Zone 2, vorläufige Sachwerte etwa in gleicher Höhe) ist festzustellen, dass der Markt für diesen Bereich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 mehr Verkäufe unterhalb des Sachwerts aufweist als zuvor und dass weniger Ausreißer im hohen Segment zu verzeichnen sind. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,11 angesetzt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- bodenbezogen	- 200,00 €
- bauwerksbezogen	<u>- 10.000,00 €</u>
Summe	- 10.100,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widergespiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	224.000,00 €
Marktanpassung × 1,11	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	248.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.200,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 238.000,00 €</b>



## 15) Ertragswertverfahren

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

### **Objektnutzung:**

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag unbewohntes Einfamilienwohnhaus (zuletzt Eigennutzung / ggf. Teilvermietung).

### **nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

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

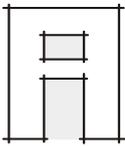
Instandhaltungskosten:	15,80 € / m <sup>2</sup> WFL**, GA 104,- € / a
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen und Garage 2 %*

\*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

\*\*13,80 € zzgl. 2,00 € für Schönheitsreparaturen

### **Liegenschaftszinssatz:**

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 0,3% +/- 0,9% angegeben (als Mittelwert). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,0 % ausgegangen.



### **Mietertrag:**

Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschafts Eschweiler e. V. kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrguppe 1961 bis 1970 (fiktive Baujahrguppe), zwischen 5,10 € und 6,30 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

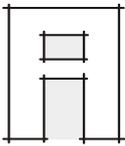
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohnfläche	6,50 € / m <sup>2</sup>
Garage	60,00 € / M
Stellplatz	15,00 € / M

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- bodenbezogen	- 200,00 €
- bauwerksbezogen	- <u>10.000,00 €</u>
Summe	- 10.200,00 €

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



## **Flst. 225**

Monatlicher Rohertrag

116 m <sup>2</sup> x 6,50 €		754,00 €	91%
Stellplatz		15,00 €	2%
Garage		<u>60,00 €</u>	7%
Summe		829,00 €	100%
Jahresrohertrag	829,- € x 12 =	rd.	9.950,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	15,80 € x 116 m <sup>2</sup> + 104,- €	1.937,00 €	
Verwaltungskosten	351,- €	351,00 €	
Mietausfallwagnis	9.950,- € x 0,02	199,00 €	
rd. 25 %		<u>- 2.490,00 €</u>	
Jahresreinertrag		7.460,00 €	

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 114.700,- € x 1,0 %	<u>- 1.150,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.310,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 25 Jahre, 1,0 % 22,02

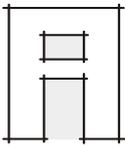
Kapitalisierungsfaktor RND 16 Jahre, 1,0 % 14,72

22,02 x 6.310,- € x 0,93 + 14,72 x 6.310,- € x 0,07	135.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>114.700,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 250.400,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 10.200,00 €

**Ertragswert rd. 240.000,00 €**



## 16) Verkehrswert

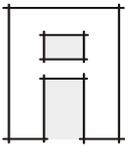
§ 194 BauGB - "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### **Flst. 225**

Sachwert	238.000,00 €
Ertragswert	240.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag unbewohntes Einfamilienwohnhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

**Verkehrswert** **238.000,00 €**



## **Flst. 224**

Der Verkehrswert des Grundstücks wird anlehnend an den vorläufigen Bodenwert, ggf. unter Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, sowie unter Anpassung an die aktuelle Marktlage\* ermittelt.

\*hier im Hinblick auf den stabilen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024, unter neutralem Ansatz, ohne weitere Anpassungen

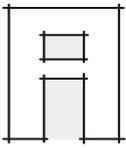
Vorläufiger Bodenwert		500,00 €
Marktanpassung		-
BOG		-
Außenanlagen (Pflasterung, Zeitwert pauschal)*	rd.	<u>100,00 €</u>
*Zeitwert 3 m <sup>2</sup> x 25 € = rd. 75,- €		
<b>Verkehrswert, rd.</b>		<b>600,00 €</b>

Der Gesamtverkehrswert ermittelt sich aus der Addition der Einzelverkehrswerte:

**Gesamtverkehrswert Flst. 224 und Flst. 225, rd. 238.600,00 €**

Dies entspricht rd. 2.060,- € / m<sup>2</sup> WFL inkl. Garage unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.110,- € / m<sup>2</sup> WFL ohne Garagenanteil\* und ohne BOG.

\*Pauschalansatz, marktangepasst aus Sachwertverfahren



## 17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

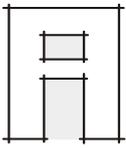
### **Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Eschweiler - Siedlung Jägerspfad, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.400,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als DHH, Baujahr 1995, Grundstücksgröße 251 - 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 151 - 180 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sowie ggf. objektbezogener Anpassungen ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.150,- € / m<sup>2</sup> WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa 2 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



\*\*\*

Die hier ermittelten Verkehrswerte müssen 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 29.08.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann