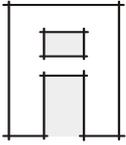


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 15 / 23 -**

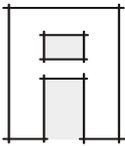
über den Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks  
mit Doppelgarage (Flst. 765)  
in Eschweiler / Weisweiler - Wilhelmshöhe, Sandkaulberg 9 A

*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.*



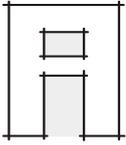
## **KURZBESCHREIBUNG**

Zweifamilienhausgrundstück (Flst. 765), Sandkaulberg 9 A, 52249 Eschweiler / Weisweiler - Wilhelmshöhe, unterkellert, einseitig angebaut, DG ausgebaut, eingeschossig (Hanglage), mit unterkellierter Doppelgarage, Baujahr ca. 1999, Wohnfläche Wohnung EG / KG ca. 168 m<sup>2</sup>, Wohnung DG rd. 85 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 914 m<sup>2</sup>, Instandhaltungstau, Feuchteschäden KG.



## Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	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



---

Der Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks  
in Eschweiler / Weisweiler, Sandkaulberg 9 A

Katasterbezeichnung: Gemarkung Weisweiler  
Flur 9  
Flurstück 765  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Sandkaulberg 9 A  
groß: 9,14 ar

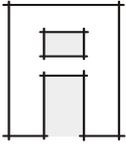
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Weisweiler  
Blatt 1971 A, lfd. Nr. 1

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 26.09.2023, mit:

**497.000,00 €**

In Worten: Vierhundertsevenundneunzigtausend Euro

Ideeller Hälfteanteil: 236.100,00 €



---

### **Der Wertermittlung liegt u.a. 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

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 2023 und Bodenrichtwerte 2023 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2022 / 2023 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbespiegel NRW - IVD 2023

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

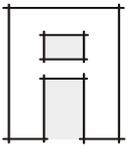
Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Eschweiler

Planunterlagen, Bauzahlen, Baubeschreibung - Bauakte / Bauordnungsamt Eschweiler

Auskünfte - Umweltamt AC, Bauordnungsamt Eschweiler

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

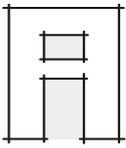


## **Gliederung des Gutachtens**

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

## **Anlagen zum Gutachten**

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Gebäudezeichnungen und Berechnungen
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Aufnahmen des Grundstücks



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts und des ideellen  
Hälfteanteils aufgrund des Auftrages und  
Beschlusses vom 01.08.2023 des Amtsgerichts  
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-  
verfahren - **43 K 15 / 23** -

## 2) Allgemeine Angaben

### Katasterbezeichnung:

Gemarkung Weisweiler  
Flur 9  
Flurstück 765  
Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Sandkaulberg 9 A  
groß: 9,14 ar

### Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Weisweiler  
Blatt 1971 A, lfd. Nr. 1

### Eigentümer:

XXXXX  
XXXXX  
XXXXX  
XXXXX  
XXXXX  
- zu je ½ Anteil -

### Katasteramt:

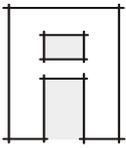
StädteRegion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

### Bewertungstichtag:

26.09.2023

### Denkmal:

kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



**Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 765, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

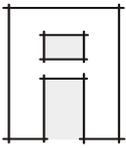
**Wohnungsbindung:** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eschweiler wurden aktuell dort keine Wohnungsbindungen festgestellt.

**Zubehör:** Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör

**Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt - Rathaus

**Grundbuch II. Abt.:** *lfd. Nr. 1* gelöscht  
*lfd. Nr. 2*  
Eigentumsvormerkung (bedingter Rückübertragungsanspruch) für Stadt Eschweiler; gemäß Bewilligung vom 07. Mai 1999 (UR - Nr. 0585/99 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Eschweiler) eingetragen am 06. Oktober 1999.  
*lfd. Nr. 3*  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 015/23). Einge-  
tragen am 12. 07. 2023.

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.



### **3) Ortsbesichtigung 26.09.2023**

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt und auf Wunsch der Miteigentümerin auf o.a. Datum verlegt. Die Gläubigerin, XXXXXXXXXX, wurde jeweils ebenfalls schriftlich informiert. Vor Ort ermöglichte der Sohn der Eigentümer, sowie später die Miteigentümerin den Zutritt. Die Anwesenden machten Angaben zum Objekt.

Anwesende am 26.09.2023: - zeitweise XXXXXXXXXX  
(Miteigentümerin)  
- zeitweise XXXXXXXXXX (Sohn)  
- Unterzeichnende

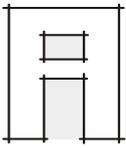
### **4) Grundstücksbeschreibung**

#### **Grundstückslage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der geschlossenen Bebauung, am südöstlichen Ortsrand von Eschweiler / Weisweiler, in Wilhelmshöhe (Heidesiedlung), an der Straße „Sandkaulberg“, etwa 1 km südöstlich des Zentrums von Weisweiler und 4 km östlich 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. Weisweiler liegt als Ortsteil von Eschweiler etwa 3 km nordöstlich des Stadtzentrums. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Weisweiler rd. 1 km nördlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Stadtmitte sind vorhanden (Bushaltestelle Heidesiedlung ca. 100 m nördlich, Haltestelle Euregiobahn rd. 500 m westlich). Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es im Ortskern von Weisweiler.

Unmittelbar nördlich von Weisweiler liegt ein Braunkohlekraftwerk mit anschließendem Industrie- und Gewerbepark. Südlich von Wilhelmshöhe grenzt die rekultivierte Halde „Nierchen“ mit Windpark an. Etwa 200 m südlich des zu bewertenden Grundstücks verläuft die Bahnlinie Aachen - Köln.



Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern als Doppelhäuser oder freistehend. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, sowie aus der Fotodokumentation ersichtlich.

### **Erschließung:**

Die Straße „Sandkaulberg“ ist eine verkehrsberuhigte Gemeindestraße (Zone 30) als Sackgasse mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße hat Gefälle Richtung Norden, ist asphaltiert und mit zweiseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken am Straßenrand und je auf den Privatgrundstücken).

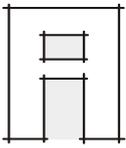
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eschweiler fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an, die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt. Das Grundstück ist demnach erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt\*.

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

Das Objekt ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen (Beheizung über Flüssiggas, unterirdischer Tank in Vorgarten).

### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 765 ist 914 m<sup>2</sup> groß bei unregelmäßigem, fünfeckigen Zuschnitt. Die Grundstücksbreite liegt an der Frontseite bei rd. 15 m. Das Grundstück öffnet sich nach hinten, Richtung Osten, auf eine maximale Breite von etwa 32 m, bei einer Grundstückstiefe zwischen ca. 37 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen und rd. 43 m an der hinteren Spitze (Mittel rd. 40 m, Zuschnitt s. Lageplan / Anlage). Die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet.



Das Gelände hat zum Garten hin, also nach Osten Gefälle. Die Geländeoberfläche im Garten liegt etwa auf Kellerbodenniveau (Hauptwohnung gartenseitig im KG mit Wohnflächen).

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, unterkellerten, eingeschossigen, einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (dort befindet sich die zweite Wohnung), sowie mit einer seitlich angrenzenden, unterkellerten Doppelgarage (KG Nutzung als Nebenräume), bebaut.

Das Gebäude wurde ca. 1999 errichtet und befindet sich, soweit ermittelt werden konnte, in ursprünglicher Konstruktion und Ausstattung. In dem Wohnhaus befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Es besteht Instandhaltungsrückstand, im Kellergeschoss (Garagenunterkellerung) sind erhebliche Feuchteschäden vorhanden.

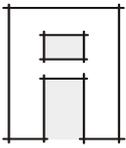
Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Kellergeschoss und beinhaltet im EG vier Zimmer, Diele, Bad und Duschbad, sowie im KG gartenseitig eine offene Küche mit Wohnbereich und Gartenzugang, Flur, Gäste - WC und Nebenräume (ein Kellerraum wurde zu einem Arbeitszimmer umgestaltet, Belichtung über straßenseitigen Lichtschacht). Die Wohnfläche der Wohnung EG / KG beträgt ca. 168 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist über das allgemeine Treppenhaus zugänglich und beinhaltet drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon. Die Wohnfläche der Wohnung DG liegt bei rd. 85 m<sup>2</sup>.

### **Entwicklungszustand / Planungsrecht:**

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.



(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

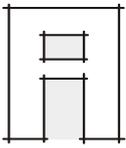
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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

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

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus.



## **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. Nach dem Rückbau der beschädigten Gebäudebereiche erfolgten i.d.R. die Reinigung, Desinfizierung und Trocknung, mit anschließend durchzuführendem Wiederaufbau. 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. Das Zentrum von Weisweiler war ebenfalls stark betroffen. Soweit bekannt ist, war der Ortsteil Wilhelmshöhe, also auch das Gebäude „Sandkaulberg 9 A“ und die benachbarte Wohngegend, in Bezug auf die höhere topographische Lage, nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen.

### ***Auswirkungen:***

#### *Risiken:*

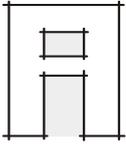
ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums von Eschweiler und Weisweiler, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

#### *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 außerhalb des Flutgebietes liegenden Objekts noch auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten nicht prognostizierbar. Innerhalb dieses Gutachtens wird demnach lediglich informativ, ohne zusätzliche Anpassungen, auf die Sachlage hingewiesen.



## 6) Baugrund

### - Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der Städteregion Aachen 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).

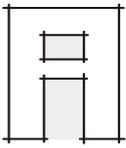
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 Eisenstein und Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve - Grube“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Das Grundstück liegt ebenso über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft - Erweiterung“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistung GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden - Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.



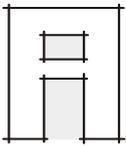
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht und hinsichtlich der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen handelt es sich um privatrechtliche Fragen, die bei Bedarf jeweils mit der entsprechenden Bergwerkseigentümerin geklärt werden sollten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Einem der Behörde vorliegenden Gutachten über altbergbauliche Tätigkeiten im Inde - Revier ist zu entnehmen, dass das Grundstück in einer Altbergbaufläche, in einem Bereich mit steilem bis stark geneigtem Schichteinfallen im Karbon, in einer Zone hoher Abbauintensität auf zahlreichen, eng beieinanderliegenden Steinkohleflözen (i.M. rd. 15 m), sowie in einem Einwirkungsbereich, in der Tagesbruch-, Senkungs- / Setzungsgefährdung mit nur geringer Wahrscheinlichkeit vorhanden ist, liegt.

Mit letzter Sicherheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von Seiten der Behörde nicht beantwortet werden und ist im Bedarfsfall über weitere Untersuchungen und Recherchen über die Eigentümerinnen der Bergbauberechtigungen zu prüfen (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 auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, ermittelt und angefertigt werden.

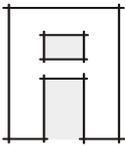


## 7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im 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 170,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2023, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Wilhelmshöhe / Heidesiedlung.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden. Für das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle keine weitere Anpassung statt.



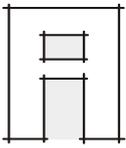
### **Flurstück 765**

Richtwert	170,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	914 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. 40 m	- 5 %
Beschaffenheit / Topographie	- 5 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 10 %
angepasster Bodenwert	153,- € / m <sup>2</sup>
914 m <sup>2</sup> x 153,- € =	139.842,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 139.800,00 €</b>

*besondere bodenbezogene*

*objektspezifische Grundstücksmerkmale*

-

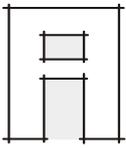


## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung und Objektaufnahmen vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen (Bauakte / Baubeschreibung) und ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

### 1. WOHNHAUS

- Keller
- Gartenseite liegt über Geländeniveau (Hanglage), dort Wohnbereich und offene Küche
- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt, teils tapeziert
  - Fassade: Verblendstein, ohne Verfugung
  - Decken: massiv, Stahlbeton
  - Böden: Estrich, Fliesen / Plattierung
  - Türen: Terrassentür Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, innen glatte abgesperrte Holztüren in Holzzargen
  - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, außen Holzoptik / blau, Kunststoffrolläden, Front Lichtschächte
  - Treppe: Kellertreppe Stahlbeton mit Plattenbelag
- Geschosse
- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, innen verputzt, überwiegend tapeziert
  - Fassaden: Verblendstein, ohne Verfugung
  - Decken: massiv, Stahlbeton, oberste Geschosdecke als Holzbalkendecke
  - Böden: Estrich, meist Fliesen / Plattierung
  - Türen: Hauseingangstür Kunststoff mit verglastem Einsatz, innen glatte abgesperrte Holztüren in Holzzargen



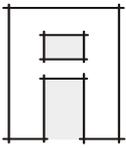
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, außen Holzoptik / blau, Kunststoffrolläden, DG teils Dachflächenfenster, Holzrahmen
- Treppe: Geschosstreppe Stahlbeton mit Plattenbelag
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, einseitig abgewalmt, Gartenseite mit Zwerchdach und Balkon, Pfanneneindeckung / Betondachsteine, Schrägen unterseitig Nut- und Federschalung Spitzboden mit Zugang über Holzeinschubtreppe
- Balkon: Zugang von Wohnbereich DG, Boden Fliesen, Schmiedeeisengeländer

## 2. SANITÄR

- KG: Gäste - WC mit Hebeanlage, WC und Waschbecken (Feuchteschäden, nicht nutzbar)  
  
Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Fliesenspiegel, Boden Fliesen, natürlich entlüftet, offener Grundriss mit Wohnen  
  
Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Bodenablauf  
  
Vorratsraum mit Pumpensumpf
- EG: Duschbad innenliegend, Eckdusche, WC, Bidet und Waschbecken, komplett Fliesen  
  
Bad mit Waschbecken, Eckdusche, Eck - Einbauwanne und WC, komplett Fliesen, natürlich entlüftet
- DG: Bad mit Waschbecken, Einbauwanne, WC und Bidet, komplett Fliesen, natürlich entlüftet  
  
Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Fliesenspiegel, Boden Fliesen, natürlich entlüftet

## 3. ELEKTRO

baujahrmäßiger Standard, Sicherungskasten in Heizungsraum KG, Gegensprechanlage



#### 4. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Fa. Sieger, Aufstellung in KG, Wärmeübertragung über Fußbodenheizung, Flüssiggas - Tank unterirdisch im Vorgarten, Warmwasserbereitung EG / KG zentral über Warmwasserspeicher 198 l, 31 kW, DG dezentral über Durchlauferhitzer und Unter-tischgerät

#### 5. AUSSENANLAGEN

- Vorgarten / Zuwegung:

Garageneinfahrt mit Gefälle, Verbundstein-pflaster, Zuwegung Kopfsteinpflaster, Vorgarten mit Sträuchern, Baum, Wildwuchs, Einfriedung Hecke, unterirdischer Flüssiggastank

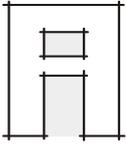
- Garten:

Garten mit Rasen und Bepflanzung, Terrasse mit Plattierung, Einfriedung Hecken, Sträucher, teils Sichtschutzzaun, Gartenhaus zu Abstellzwecken in Holzkonstruktion (verwittert / defekt), 10.000 l Zysterne unterirdisch in Garten hinter Garage

#### 6. GARAGE

unterkellerte Doppelgarage links angebaut, Sohle, Zwischendecke und Dach, je Stahlbeton, Flachdach, Boden Estrich, Wände Mauerwerk, Kalksandstein o.ä., innen verputzt, Fassade Verblendstein ohne Verfugung, Stahlschwing-tore elektrisch (defekt), Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, hinten FH - Tür und verzinkte Außentreppe mit Schmiedeeisen-geländer zu Gartenniveau, Strom- und Wasseranschluss

KG mit Gartenzugang und Zugang von Wohnhaus aus, Nutzung als Nebenräume (Waschküche, Abstellraum und Hobbyraum), Gäste-WC ebenfalls im KG der Garage, Feuchteschäden im gesamten Bereich der Garagenunterkellerung



## **9) Baulicher Gebäudezustand**

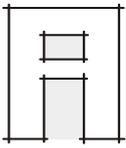
### **a) Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde etwa 1999 errichtet und verblieb, soweit bekannt ist, bislang in ursprünglicher Konstruktion bei baujahrstypischer, durchschnittlicher Ausstattung. Das Objekt wurde zum Bewertungsstichtag komplett durch die Eigentümer mit Familie bewohnt.

Die Verblendsteinfassaden sind nicht verfugt. Im vorderen Bereich des Balkonbodens sind die Fliesen teils gerissen (Algenbewuchs in diesem Bereich), die Bodenplatte weist am gesamten Randbereich Feuchteschäden auf (von unten ersichtlich). Einige Innen- und Wohnungseingangstüren sind defekt und teils ausgehebelt (Löcher und Bruchstellen in den Türflächen), Bodenplatten sind stellenweise gerissen. Im Objekt besteht Instandhaltungsrückstand / Unterhaltungsstau, insbesondere die vorderen feuchten Kellerräume sind komplett bestückt / vollgestellt, wodurch sich ein modriger Geruch verbreitet hat. Eine detaillierte Besichtigung dieser Räume war diesbezüglich nicht möglich. Die Außenanlagen sind nicht unterhalten / Wildwuchs, das Gartenhaus weist starke Witterungsschäden auf. Die Stahlschwingtore der Garage sind verbeult und verzogen und schließen nicht mehr, an der Innenstütze ist ein Riss vorhanden.

Im unterkellerten Bereich der Garage sind erhebliche Feuchteschäden mit Ausblühungen, Korrosionsschäden und Schimmelbildung vorhanden (s. Fotodokumentation). Die Garage liegt im Hang eines von zwei Seiten aus abfallenden Geländes (Straßenverlauf mit Gefälle Richtung Norden, Grundstück mit Gefälle Richtung Osten). Die an die Garage angebaute Nachbargarage ist laut hier vorliegenden Planunterlagen nicht unterkellert, wodurch die seitliche Kelleraußenwand ebenfalls im erdberührenden Bereich liegt.

Die Räume sind in derzeitigem Zustand nicht nutzbar. Soweit ersichtlich, handelt es sich sowohl um aufsteigende Feuchte, als auch um frontal auf die Außenwand drückende Feuchte. An allen Wänden des zum Garten hin liegenden Hobbyraums (Nutzung zuletzt als Bar) ist im Sockelbereich aufsteigende Feuchte mit Schimmelbildung erkennbar (extrem auch an der seitlichen Außenwand, dort auch Bodenbeläge, Möbel und Einrichtungen verschimmelt).



Das zur Wohneinheit gehörende Gäste - WC befindet sich im unterkellerten Bereich der Garage an der Gebäudefront und weist ebenfalls Feuchteschäden, insbesondere im Fensterbereich / Lichtschacht auf (derzeit nicht nutzbar). Die Deckenbekleidung hat sich gewellt, die Sanitäranlagen sind verdreckt.

Um den Pumpensumpf im Vorratskeller sind im Boden- und Wandbereich ebenfalls durch Feuchte verursachte Schäden ersichtlich (dort Ausblühungen im Bereich der Außenwand und Anschlussstelle Kellerdecke, Korrosion der Putzleisten um Fenster und Innentüren).

Parallel zur Garagenfront befinden sich Lichtschächte im KG, deren Gitter vermutlich provisorisch mit Platten abgedeckt wurden (teils defekt). Davor liegt eine Aco - Drain - Rinne. Die Garagenzufahrt hat Gefälle zum Gebäude hin und weist am tiefsten Punkt Algenbewuchs und Abplatzungen am Sockelbereich der Garage auf. Inwieweit die Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen zur Gebäudeentwässerung, wie Hebeanlage WC und Pumpensumpf im Kellergeschoss, Drainagen und Rohrsysteme noch gegeben ist, ist nicht bekannt.

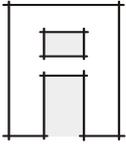
Es ist nicht auszuschließen, dass zur Schadensbehebung und Trockenlegung des Kellergeschosses der Garage, erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich sind (hier nur allgemeine Angaben nach äußerlicher Inaugenscheinnahme, detaillierte Informationen sind bei Bedarf über ein Schadensgutachten eines Sachverständigen für Bauschäden einzuholen).

#### **b) Ansatz von Pauschalabschlägen**

Zur Berücksichtigung der benannten Schäden, Mängel und Unwägbarkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 60.000,- €\* angesetzt.

\*entspricht rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts

Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Instandsetzungs- oder Sanierungskosten anzusehen (diese könnten, je nach Schadensursache ggf. erheblich höher ausfallen). Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

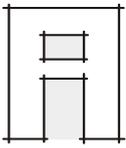


### **c) Einschränkende Hinweise**

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

Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird 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**

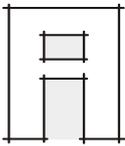
Das Gebäude wurde ca. 1999 errichtet. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Anforderungen an den Wärmeschutz über die dritte Wärmeschutzverordnung (WSVO 1995) definiert. Innerhalb der hier durchgeführten Berechnungen wird davon ausgegangen, dass das Objekt diesen Anforderungen entspricht (dem Bauantrag lag die entsprechende Erklärung des Entwurfsverfassers bei, ein Wärmeschutznachweis o.ä. lag nicht vor). Die Außenwände sind vermutlich mit Zwischendämmung versehen. Das Wohnhaus ist mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet und wird über eine Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung je über Fußbodenheizung beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt, soweit ersichtlich, für die Hauptwohnung zentral über die Heizung (Warmwasserspeicher 198 l) und für die Wohnung im DG dezentral über Durchlauferhitzer o.ä.

### **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**

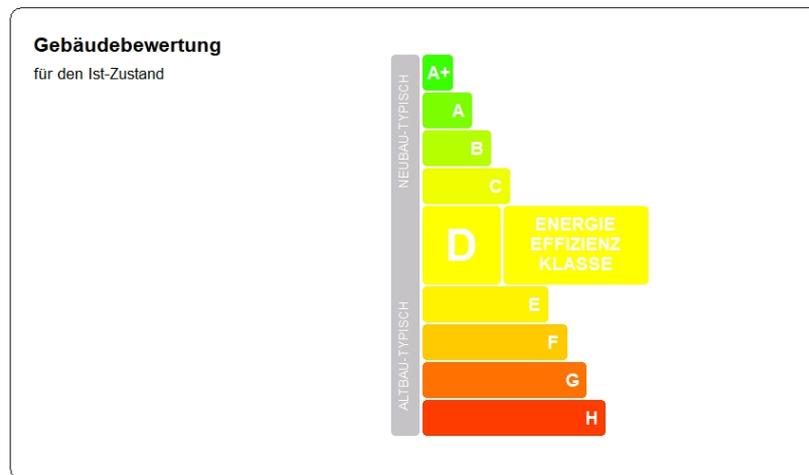
Im Rahmen einer vereinfachten Berechnung für den bedarfsorientierten Energieausweis gemäß GEG / Gebäudeenergiegesetz ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand des Wohnhauses "Sandkaulberg 9 A" zum Bewertungsstichtag einem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse "D" entspricht (Endenergiebedarf 100 - 129 kWh/(m<sup>2</sup>a)). Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Heizungsanlage (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, vereinfachte Berechnung). Die Berechnungen wurden mit der aktualisierten Version der Hottgenroth - Software "Energieberater-professional" durchgeführt.



## Übersicht Wohnhaus „Sandkaulberg 9 A“

### 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)

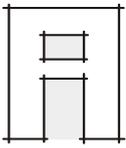


### d) Einschränkende Hinweise

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 des Objekts wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt.

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen und Erhebungen vor Ort. Bei fehlenden Detailangaben werden üblicherweise die baujahrstypischen Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog angesetzt.

\*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.



## 11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Flächenberechnungen und Planunterlagen der Baugenehmigung entnommen (s. Anlage). Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

### Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	$11,42 \times 10,80 + 11,42 \times 10,835 \times 2 =$	rd.	371,00 m <sup>2</sup>
Doppelgarage, ca.	$(6,80 + 10,80) \times 0,5 \times 8,06 \times 2 =$	rd.	142,00 m <sup>2</sup>

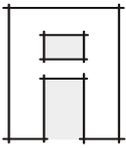
### Wohnfläche:

Wohnfläche EG	92,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche KG	<u>75,84 m<sup>2</sup></u>
Summe Wohnung EG / KG	168,20 m <sup>2</sup>
Wohnung DG	<u>85,26 m<sup>2</sup></u>
WFL insgesamt, rd.	253,00 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 mit Bauschein Nr. 990154.7 vom 13.07.1999 „Errichtung eines Wohnhauses mit Garage“ und Rohbauabnahme vom 14.01.2000 errichtet. Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 24 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 56 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 30 % des Herstellungswertes.



## **13) Wertermittlungsverfahren**

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

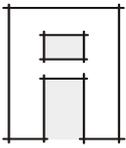
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden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

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

### **b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, das zum Stichtag ausschließlich eigengenutzt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier vermutlich auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Eine (Teil-) Vermietung ist ebenso denkbar. Der aktuelle Immobilienrichtwert, sowie dessen objektbezogene Anpassung wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



## **14) Sachwertverfahren**

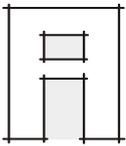
### **a) Modellbeschreibung**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und dem Modell basierend auf den NHK 2010 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) 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 Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

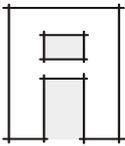
Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt. Unter Addition mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen 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	DHH, eingeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
	Wohnhaus	371 m <sup>2</sup> BGF
	ermittelter Gebäudestandardkennwert	3,0
	gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	820,- € / m <sup>2</sup>
	Zuschlag ausgebaute Flächen KG (rd. 5%)	<u>41,- € / m<sup>2</sup></u>
	Kostenkennwert insgesamt	861,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - III/2023 = 178,1	x 1,781
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	1.533,- € / m <sup>2</sup>
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	142 m <sup>2</sup> BGF
	angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,2
	gewichteter Kostenkennwert	293,- € / m <sup>2</sup>
	Baupreisindex 2010 = 100 - III/2023 = 178,1	x 1,781
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	522,- € / m <sup>2</sup>



### c) vorläufiger Sachwert

#### Wohnhaus

371 m <sup>2</sup> BGF x 1.533,- €	568.700,00 €
Alterswertminderung 30 %	- 170.600,00 €
vorläufiger Sachwert	398.100,00 €

#### Doppelgarage

142 m <sup>2</sup> BGF x 522,- €	74.100,00 €
Alterswertminderung 30 %	- 22.200,00 €
vorläufiger Sachwert	51.900,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 450.000,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -

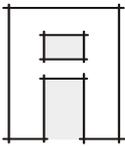
#### vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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

$$450.000,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,781 \times 0,70 = \text{ rd. } 28.700,00 \text{ €}$$

### Übersicht Flst. 765

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	450.000,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	28.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>139.800,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	618.500,00 €



## d) Ermittlung des Sachwerts

### Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen liegt der Sachwertfaktor für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen, Bodenrichtwertstufe 2 (155,- € bis 289,- € / m<sup>2</sup>), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 620.000,- € haben, bei etwa 0,98 (Streubereich der Einzelauswertungen 0,63 - 1,60). Für das Bewertungsobjekt (Zweifamilienhaus, Hauptwohnung in EG und KG, großes Grundstück mit Hanglage, rd. 253 m<sup>2</sup> WFL) wird die aktuelle Marktanpassung unter Berücksichtigung der derzeit stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung mit rd. 0,90\* angesetzt. \*entspricht - 8 Prozentpunkte des Mittelwerts

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

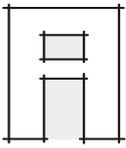
- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 60.000,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den Immobilienmarkt widerspiegelt). Im Übrigen wird der Zustand des Gebäudes durch den Ansatz der NHK, durch die Alterswertminderung bzw. durch den Instandhaltungskostenansatz und weitere Parameter erfasst.

### Flst. 765

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	618.500,00 €
Marktanpassung × 0,90	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	556.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 60.000,00 €</u>

**Sachwert** **rd. 497.000,00 €**



## 15) Ertragswertverfahren

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

### **Objektnutzung:**

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Zweifamilienwohnhaus.

### **nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen nach Anlage 3 Nr. III durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

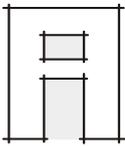
Instandhaltungskosten:	14,50 € / m <sup>2</sup> WFL **, GA 102,- € / a
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 344,- € / a, GA 45,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen und Garage 2 %*

\*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

\*\*13,50 € zzgl. 1,00 € für Schönheitsreparaturen

### **Liegenschaftszinssatz:**

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung im ehemaligen Kreisgebiet, alle Anbauarten, Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, mit 1,8% +/- 1,0% angegeben (Mittelwert). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,8 % ausgegangen.



### **Mietertrag:**

Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschafts Eschweiler e. V. kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1990 bis 2001, zwischen 7,20 € und 8,30 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

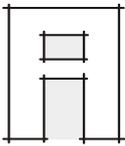
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohnung EG / KG	7,20 € / m <sup>2</sup>
Wohnung DG	7,50 € / m <sup>2</sup>
Garagen	120,00 € / M

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen - 60.000,00 €

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



### **Flst. 765**

Monatlicher Rohertrag

168 m <sup>2</sup> x 7,20 €	1.210,00 €
85 m <sup>2</sup> x 7,50 €	638,00 €
Garagen	<u>120,00 €</u>
Summe	1.968,00 €

Jahresrohertrag 1.968,- € x 12 = rd. 23.620,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 14,50 € x 253 m <sup>2</sup> + 102,- €	3.771,00 €	
Verwaltungskosten 344,- € x 2 + 45,- €	733,00 €	
Mietausfallwagnis 23.620,- € x 0,02	472,00 €	
rd. 21 %		<u>- 4.980,00 €</u>
Jahresreinertrag		18.640,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 139.800,- € x 2,8 %	<u>- 3.910,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	14.730,00 €

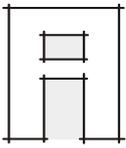
Kapitalisierungsfaktor RND 56 Jahre, 2,8 % = 28,17

28,17 x 14.730,- €	414.900,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>139.800,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 554.700,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 60.000,00 €

**Ertragswert rd. 495.000,00 €**



## 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. 765

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Zweifamilienwohnhaus. 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

**497.000,00 €**

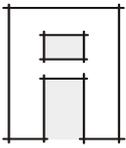
(entspricht rd. 1.960,- € / m<sup>2</sup> WFL inkl Garage, unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.020,- € / m<sup>2</sup> WFL ohne Garagenanteil\* und ohne BOG)

\*unter Pauschalansatz von rd. 47.000,- €, marktangepasst aus Sachwertverfahren

## 17) ideeller Hälfteanteil

Der ideelle Hälfteanteil wird mit einem Abschlag von rd. 5 % bemessen, da die Entscheidungsfreiheit der Partner eingeschränkt ist:

Ideeller Hälfteanteil 497.000,00 € x 0,5 x 0,95 = rd. 236.100,00 €



## 18) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

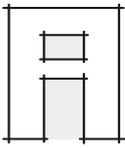
### Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte abgeleitet.

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 2023 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Wilhelmshöhe, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.500,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Reihenendhaus, Baujahr 1985, Grundstücksgröße 251 - 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 111 - 130 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Zweifamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.220,- € / m<sup>2</sup> WFL (ohne BOG und ohne Garage).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt umgerechnet etwa 9 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt als marktkonform angesehen wird. (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation)



\*\*\*

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoss der Garage erhebliche Feuchteschäden vorhanden sind, deren Ursache innerhalb dieses Gutachtens auftragsgemäß nicht ermittelt wurde.

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 20.11.2023



Dipl. Ing. Iris Ackermann