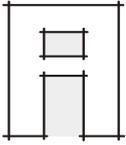


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 15 / 24 -

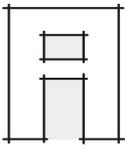
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flst. 266)
in Eschweiler / Stich, Stich 156

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.



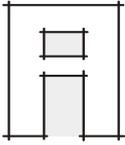
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Stich 156, 52249 Eschweiler / Stich, Mittelhaus einer Reihenhausbauung, ein- bis zweigeschossig, nahezu komplett bebaut, BJ etwa Ende 19. Jh., Anbau und Dachausbau 1965, rd. 69 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 76 m², keine Innenbesichtigung möglich, Differenzen zu Genehmigungsunterlagen, Instandhaltungsstau / Sanierungsbedarf ersichtlich.



Abkürzungsverzeichnis

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



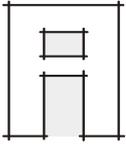
Bewertungsstichtag: 10.12.2024

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 43
Flurstück 266
Hof- und Gebäudefläche
Stich Hausnr. 156
groß: 0,76 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 5066, lfd. Nr. 1

Verkehrswert: **62.000,00 €**
In Worten: Zweiundsechzigtausend Euro



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

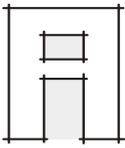
Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Planauskunft Regionetz / Stawag / EWW

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*Urakte stand nicht zur Verfügung



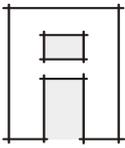
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 8 - 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. 15 - 16
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 17 - 18
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 18 - 19
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 20 - 21
11) Massen und Flächen	S. 22
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 23
13) Wertermittlungsverfahren	S. 24
14) Sachwertverfahren	S. 25 - 28
15) Ertragswertverfahren	S. 29 - 31
16) Verkehrswert	S. 32
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte 1:500
3. Planunterlagen aus der Bauakte
4. Bescheinigung Erschließungsbeiträge
5. Auskunft Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Außenaufnahmen des Grundstücks*

*In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung musste innerhalb dieses Gutachtens überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 10.10.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 15 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 43
Flurstück 266
Hof- und Gebäudefläche
Stich Hausnr. 156
groß: 0,76 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 5066, lfd. Nr. 1

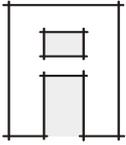
Herschvermerke: keine

Eigentümer: XXXX
XXXX

Grundbuch II. Abt.: *lfd. Nrn. 1 und 4 - gelöscht*
lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 15/24). Eingetragen am 16. 06. 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.



Bewertungstichtag: 10.12.2024

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 266, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

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

öffentliche Förderung: Nach Angaben der Stadt Eschweiler, Abt. Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung, konnte für das Objekt aktuell keine Wohnungsbindung festgestellt werden.

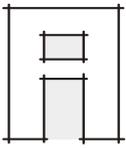
Zubehör: Soweit ersichtlich Wohnnutzung, Gebäude und Grundstück konnten nicht eingesehen werden

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

3) Ortsbesichtigung 10.12.2024

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich informiert. Vor Ort war niemand anwesend, sodass das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte*. Innerhalb des Gutachtens muss daher überwiegend von groben Schätzungen ausgegangen werden, die sich i.d.R. auf die Unterlagen aus der Bauakte stützen.

Anwesende am 10.12.2024: - Unterzeichnende



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

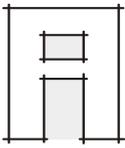
4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler, Ortsteil „Stich“, an der Straße Stich, etwa 2,5 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 Pumpe / Stich liegt mit mehr als 5.000 Einwohnern im Südwesten von Eschweiler und grenzt an das Stolberger Stadtgebiet. Der Ortsteil grenzt im Osten an den Eschweiler Stadtwald, im Westen an Gewerbeflächen Stich / Aue (alter Gewerbestandort). Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Im Ortsteil gibt es eine Grundschule und eine Kita. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 2 km nördlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Eschweiler und Stolberg sind ebenfalls vorhanden (Haltestelle Friedrichstraße ca. 100 m nordöstlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht auf gleicher Straßenseite ebenfalls aus kleinen, baugleichen Einfamilienhäusern als Reihenhäuser (Altbauten / vermutl. Bergbau), mit hinten angrenzendem Weg und Flächen für Schrebergärten. Gegenüber befinden sich zwei- bis dreigeschossige Altbauten und teils Mehrfamilienhäuser jüngeren Baujahrs. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kirche mit anschließendem Friedhof. 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 (Außenaufnahmen) ersichtlich.

Erschließung:

Die Straße „Stich“ ist eine Kreisstraße (K 33) mit Durchgangsverkehr Richtung Eschweiler und Stolberg (Umgehungsstraße L238 vorhanden). Die Straße hat Gefälle Richtung Südwest, ist asphaltiert und mit Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung und einseitigen Parkstreifen angelegt. Hinter dem zu bewertenden Grundstück und dessen Nachbarbebauung (Hausreihe) verläuft ein nicht ausgebauter Weg, vermutlich zur Erschließung der Schrebergärten und der Rückseiten der jeweiligen Hausgrundstücke (s. Lageplan / Anlage).

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler fallen für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind nicht geplant*.

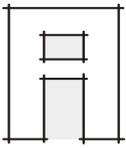
*Grundlage für die Bescheinigung ist die zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung gegebene Sach- und Rechtslage.

Das Objekt ist nach hier vorliegenden Planauskünften an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser und an die städtische Kanalisation angeschlossen (Gasleitung straßenseitig vorhanden, kein Hausanschluss an Hausnr. 156).

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 266 ist 76 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 19,50 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 3,90 m. Die Geländeoberfläche hat Richtung Westen leichtes Gefälle. Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (gartenseitig zweigeschossig), als Mittelhaus einer Reihenhausbauung mit Teilunterkellerung an der Gebäudefront und mit ausgebautem Satteldach, sowie mit hinten anschließenden, eingeschossigen Anbauten bebaut.

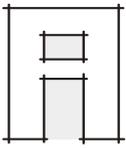


Flurstück 266 ist, soweit ersichtlich, bis auf den hinteren, gepflasterten Grundstücksstreifen von etwa 2,50 m Tiefe, mit Zugang von hinterem Weg, komplett bebaut. Der genaue Ausbauzustand und das tatsächliche Maß der baulichen Anlagen konnte nicht ermittelt werden.

Das Wohnhaus wurde vermutlich Ende des 19. Jh. im Zusammenhang mit den benachbarten, baugleichen Siedlungshäusern errichtet und laut Aktenlage zuletzt 1965 durch Anhebung des Dachstuhls / Dachausbau mit Errichtung einer Gaube an der Gebäudefront sowie durch Erweiterung und Zusammenführung der vorhandenen, hinteren Anbauten, teilmodernisiert. Diesbezüglich bestehen, soweit dies vor Ort erkennbar war, Abweichungen zum Genehmigungsstand entsprechend der Bauakte (zusätzliche Gaube gartenseitig, ggf. Ausbau Spitzboden und erweiterter Anbaubereich hinten links, Bebauung gartenseitig in kompletter Breite, keine weiteren Vorgänge diesbezüglich in der Bauakte).*

*Das Grundstück konnte nicht eingesehen werden, eine Innenbesichtigung der Gebäudebereiche war nicht möglich, zur tatsächlichen baulichen Ausführung und zur entsprechenden Genehmigungsfähigkeit können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Daher stützen sich die hier zugrundeliegenden Bauzahlen auf die Planunterlagen / Baugenehmigung aus der Bauakte.

Das Wohnhaus beinhaltet laut hier vorliegenden Planunterlagen vier Zimmer, Dachterrasse, Diele / Flur, Waschküche und WC (s. Anlage). Inwieweit und wo Küchenanschlüsse und Sanitäranlagen (Bad) vorhanden sind, ist nicht bekannt. Ursprünglich wurde der Raum an der Gebäudefront EG als Wohnküche genutzt. Die Gesamtwohnfläche inkl. Terrassenanteil liegt bei rd. 69 m². Das Gebäude weist augenscheinlich einen sanierungsbedürftigen Zustand mit starkem Instandhaltungsstau auf. Laut Planunterlagen sind im Objekt gefangene Räume vorhanden, mit teilweise unzureichender oder ohne Belichtung, zur Gebäudetechnik und -ausstattung können keine Angaben gemacht werden.



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.

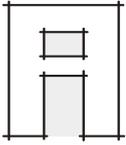
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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, bzw. der Wiederaufbau sind bislang noch nicht abgeschlossen. 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 ebenso viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine höhere topographische Lage nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

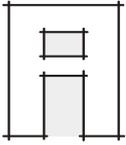
Auswirkungen:

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

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

Resümee:

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).

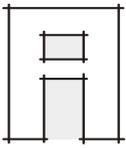
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Pobstei“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung 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 davon ist in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein relevanter Bergbau dokumentiert.

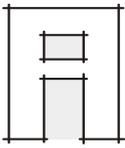
Die Behörde weist allerdings darauf hin, dass auf einer historischen Übersichtskarte im Auskunftsbereich eine Flöz-Linie und Pingen (altbergbauliche Grabungen) im Streichen des Flözes dargestellt sind. Innerhalb eines der Bezirksregierung vorliegenden Gutachtens von 2004, ist im Auskunftsbereich eine Tagesbruch-, Senkungs-/ Setzungsgefährdung durch tagesnahen Steinkohlenbergbau, der auf Grubenbildern im Detail nicht verzeichnet ist (Uraltbergbau) wahrscheinlich vorhanden (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 195,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Pumpe / Stich.



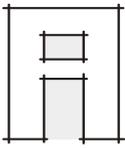
Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst 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 die zu bewertenden Flurstücke finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

Flurstück 266

Richtwert	195,- € / m ²
Grundstücksgröße	76 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 20 m	+ 15 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 15 %
angepasster Bodenwert	224,- € / m ²
76 m ² x 224,- € =	17.024,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 17.000,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Außenbesichtigung und Unterlagen aus der Bauakte, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss Teilunterkellerung an Gebäudefront Haupthaus, komplette Breite, Tiefe rd. 4,30 m, Konstruktion vermutlich Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, keine weiteren Angaben

Geschosse

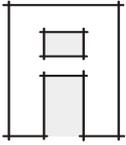
- Wände: vermutlich Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Anbauten ggf. Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine
- Fassaden: Front Riemchen, Gartenseite Putz
- Decken: Haupthaus vermutlich Holzbalkendecken, Anbau Flachdach mit Trägerdecke
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahrs, optische Sprossenteilung, weiß, Kunststoffrolläden, zwei Fenster in hinterer Gaube
- Türen: Hauseingangstür weiß, Alu / Kunststoff mit Glassegment, optische Sprossenteilung
- Treppen: vermutlich Holztreppe

Dach Holzstängeldach, Eindeckung Pfannen, mit Gaube an Front, Spitzboden mit Gaube hinten (keine Genehmigungsunterlagen), Anbauten Flachdach oder Pultdach

2. SANITÄR Waschküche (ggf. Bad) und WC in Anbau EG hinten, keine weiteren Angaben

3. ELEKTRO hier Annahme Teilmodernisierung Mitte der 1960er Jahre, keine Angaben

4. HEIZUNG kein Gasanschluss, ggf. Ölheizung, Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen, Annahme Einzelöfen



5. AUSSENANLAGEN

hinten kleine gepflasterte Fläche als hintere Zuwegung, Verbundsteinpflaster (s. Fotos), Rest augenscheinlich bebaut oder überdacht (ggf. überdachte Hoffläche), kein Vorgarten

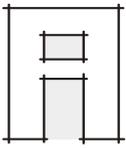
9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

Das Wohnhaus wurde vermutlich etwa Ende des 19. Jahrhunderts errichtet bei überwiegend noch ursprünglichem Konstruktionszustand. Mitte der 1960er Jahre wurden die bereits erläuterten Umbauten und Erweiterungen durchgeführt (Erweiterung der Anbauten, Dachausbau mit Anhebung des Dachstuhls, Errichtung Gaube Front und ungenehmigte Gaube Spitzboden hinten, ggf. Teilmodernisierungen wie Fensteraustausch und Elektrik / Sanitär). Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden vermutlich nicht vorgenommen. Detaillierte Angaben zu Ausstattung und Zustand können hier nicht gemacht werden.

Die Objektausstattung und die Gebäudetechnik sind ggf. veraltet und sanierungsbedürftig, die Grundrissgestaltung ist in Bezug auf die Lage der Räume und deren Belichtung eher ungünstig, es besteht augenscheinlich hoher Instandhaltungszustand an den Außenbauteilen (Abplatzungen, fehlende Fliesen Eingangstreppe, Wildwuchs, Witterungsschäden und Rissbildung an Putzflächen / Fassaden, alte Rinnen und Rohre, teils defekt / provisorisch angebracht, Eisengeländer korrodiert, alte Trennmauer mit Witterungsschäden). Einige Gebäudebereiche wurden nicht in der Bauakte dokumentiert, sodass die Genehmigungslage unklar ist. Vermutlich ist im Objekt keine zentrale Heizungsanlage vorhanden, zum Ausbauzustand der Sanitäranlagen können keine Angaben gemacht werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass zur Herstellung der Bewohnbarkeit, bzw. zur Sanierung des Gesamtobjekts erhebliche bauliche Maßnahmen und Aufwendungen (ggf. nachträgliche Baugenehmigungsverfahren oder Rückbauverpflichtung von Teilbereichen) notwendig sind, deren Kosten innerhalb dieses Gutachtens nicht abgeschätzt werden können.



b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, insbesondere in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung des Objekts, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 12.500,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 20% des vorläufigen Sachwerts

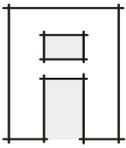
Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen 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

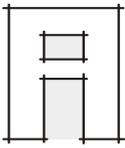
Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, sowie zum Zeitpunkt der Erweiterung gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist vermutlich, bis auf ggf. eine geringe Dämmung im Dachstuhl, nicht mit Dämmung versehen. Die Fenster wurden wahrscheinlich schon vor Jahrzehnten ausgetauscht. Im Objekt ist ggf. keine zentrale Heizungsanlage vorhanden (hier Ansatz Einzelöfen für feste Brennstoffe, Warmwasserbereitung elektrisch). Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.

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

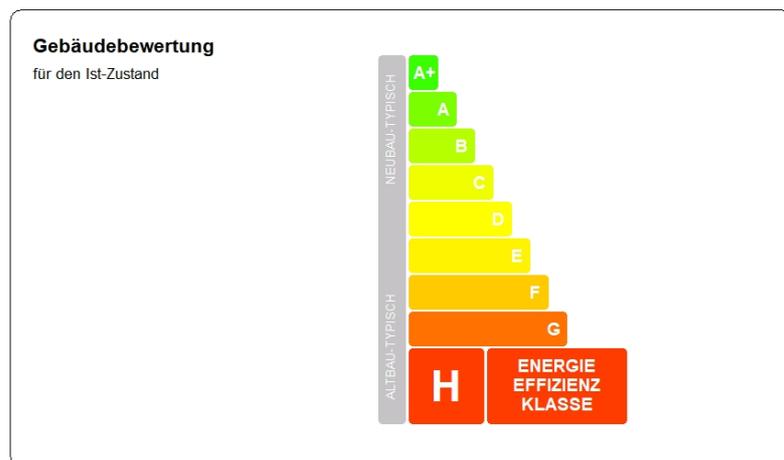
Für das Wohnhaus „Stich 156“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Dachflächen (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Isolierverglasung, vermutlich hohe Verluste über die Heizungsanlage, ggf. dezentral).



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

Energie - Effizienzklassen

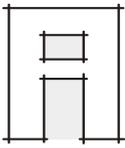
- A+ = < 30 kWh/(m²a)
- A = < 50 kWh/(m²a)
- B = < 75 kWh/(m²a)
- C = < 100 kWh/(m²a)
- D = < 130 kWh/(m²a)
- E = < 160 kWh/(m²a)
- F = < 200 kWh/(m²a)
- G = < 250 kWh/(m²a)
- H = > 250 kWh/(m²a)



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt.

Angaben 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 Planunterlagen abgetragen und ggf. angepasst, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.

KG	$3,86 \times 4,30 =$	16,60 m ²
EG	$3,86 \times 9,85 =$	38,02 m ²
DG	$3,86 \times 8,85 =$	34,16 m ²
Sitzboden	$3,86 \times 7,20 =$	<u>27,79 m²</u>
Summe		116,57 m ²
Anbau*, ca.	$2,34 \times 6,61 =$	<u>15,47 m²</u>

*genehmigter Bereich laut Bauakte

BGF insgesamt, rd.		132,00 m ²
Unterkellerung	$16,60 \text{ m}^2 \times 3 = \text{rd. } 50 \text{ m}^2$	$\cong 38 \%$

Wohnfläche:

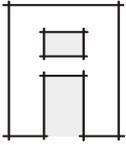
Erdgeschoss

Wohnen, ca.	$(3,61 \times 3,80 - 0,80 \times 1,80) \times 0,97 =$	11,91 m ²
Schlafen, ca.	$2,66 \times 5,18 \times 0,97 =$	13,37 m ²
Flur, ca.	$0,85 \times 5,18 \times 0,97 =$	4,27 m ²
Diele, ca.	$2,00 \times 1,72 \times 0,97 =$	3,34 m ²
WC, ca.	$2,12 \times 1,29 \times 0,97 =$	2,65 m ²
Waschküche, ca.	$2,00 \times 3,35 \times 0,97 =$	<u>6,50 m²</u>
Summe EG, rd.		42,04 m ²

Erdgeschoss

Schlafen, ca.	$(3,61 \times 4,48 - 0,95 \times 2,10$ $- 20 \times 0,90 \times 0,50 \times 0,5) \times 0,97 =$	13,32 m ²
Zimmer, ca.	$(3,61 \times 3,48 - 0,95 \times 1,80) \times 0,97 =$	10,53 m ²
Flur, ca.	$0,85 \times 2,30 \times 0,97 =$	1,90 m ²
Dachterrasse, ca.	$3,86 \times 1,15 \times 0,25 =$	<u>1,11 m²</u>
Summe DG, rd.		26,86 m ²

WFL insgesamt, rd.		69,00 m ²
--------------------	--	----------------------

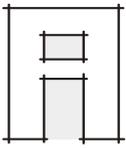


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus Stich 156 wurde vermutlich im Zusammenhang mit den benachbarten Wohnhäusern als Hausgruppe, etwa Ende des 19. Jh errichtet und Mitte der 1960er Jahre mit Bauschein Nr. 227/62 vom 14.04.1964 "Anbau und Dachgaubenausbau am Wohnhaus" und Schlussabnahme vom 02.11.1965, umgebaut, teilmodernisiert und erweitert. Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt.

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



13) Wertermittlungsverfahren

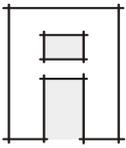
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 Einfamilienhaus, das zum Stichtag durch den Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier 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. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

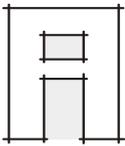
a) Modellbeschreibung

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 Wertermittlungstichtags 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

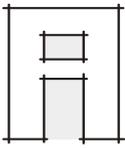
Gebäudemix

Gebäudetyp 3.01	RMH, eingeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	575 - 1.105,- € 50 m ² BGF
Gebäudetyp 3.31	RMH, zweigeschossig, DG ausgebaut, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	635 - 1.215,- € 82 m ² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		1,7
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		658,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2024 = 184,1		x 1,841
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.211,- € / m ²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus	
132 m ² BGF x 1.211,- €	159.900,00 €
Alterswertminderung 74 %	<u>- 118.300,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	41.600,00 €

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. 3 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$41.600,00 \text{ €} \times 0,03 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,841 \times 0,26 = \text{ rd. } 3.600,00 \text{ €}$$

Übersicht Flst. 266

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	41.600,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	3.600,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>17.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	62.200,00 €

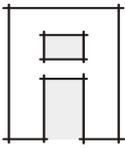
d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen, mit den Bodenrichtwertstufen 1 und 2 (0,- bis 159,- € und 160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 62.000,- € haben, bei etwa 1,58. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,78.

*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, so sind diese in der restlichen Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger. 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 RMH, BRW Zone 1 und 2, Preissegment vorläufige Sachwerte ≤ 100.000,- €) ist festzustellen, dass der Markt für diesen Bereich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 sowohl in den Kauffällen, als auch in der



Höhe der Marktanpassung (Relation vorläufiger Sachwert zu bereinigtem Kaufpreis), eine sinkende Tendenz aufweist.

Bei sinkender Anzahl von Kauffällen während des Gesamtzeitraums (ca. - 60% nach dem 1. Hj. 2022), sowie sinkender Anzahl der Kauffälle mit erhöhten Kaufpreisen über dem linear ermittelten Sachwertfaktor, erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle mit Sachwertfaktor $\leq 1,0$ (Gefälle im Preisniveau, rd. 25% der Kauffälle unter dem Sachwert, bezogen auf den Zeitraum 2. Hj 2022 und 2023).

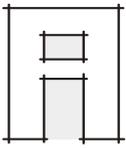
Das zurückhaltende Kaufverhalten, insbesondere für Immobilien im Altbaubereich, erklärt sich vermutlich durch noch bestehende Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Sanierungsverpflichtungen, sowie auf zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen und Auflagen in Verbindung mit der Energiewende. Für das Bewertungsobjekt wird daher die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,20 angesetzt (Wert innerhalb der Spanne mit den meisten Verkaufsfällen im Preissegment mit vorläufigen Sachwerten $\leq 100.000,-$ € während des Gesamtzeitraums).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 10.000,00 €

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 aktuellen Immobilienmarkt widerspiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	62.200,00 €
Marktanpassung $\times 1,20$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	74.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 12.500,00 €</u>
Sachwert rd.	62.000,00 €



15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Mieteinnahmen werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

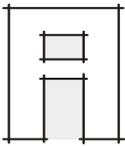
Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	13,80 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 0,1% +/- 1,7% angegeben (als Mittelwert). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,5 % ausgegangen.



Mietertrag:

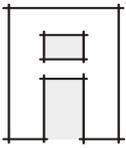
Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe bis 1960, mit Bad / Dusche und Heizung zwischen 4,60 € und 6,30 € / m² Wohnfläche und für die Baujahrguppe 1961 - 1970 zwischen 5,60 € und 6,30 € / m² angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, objektbezogen (Lage, angenommene Größe, Ausstattung und Zuschnitt) von 5,80 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen, zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen - 12.500,00 €

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. 266

Monatlicher Rohertrag

69 m² x 5,80 € 400,00 €

Jahresrohertrag 400,- € x 12 = rd. 4.800,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 69 m² 952,00 €

Verwaltungskosten 351,- € 351,00 €

Mietausfallwagnis 4.800,- € x 0,02 96,00 €

rd. 29 % - 1.400,00 €

Jahresreinertrag 3.400,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 17.000,- € x 1,5 % - 260,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 3.140,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 21 Jahre, 1,5 %

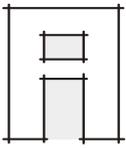
17,90 x 3.140,- € 56.200,00 €

vorläufiger Bodenwert 17.000,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 73.200,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 12.500,00 €

Ertragswert rd. 61.000,00 €



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. 266

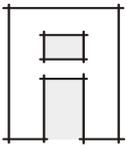
Sachwert	62.000,00 €
Ertragswert	61.000,00 €

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung des Objekts innerhalb dieses Gutachtens teilweise von groben Schätzungen ausgegangen werden musste, sodass Abweichungen zum angenommenen Zustand nicht ausgeschlossen werden können.

Verkehrswert **62.000,00 €**

Dies entspricht rd. 900,- € / m² WFL unter Berücksichtigung der BOG und ca. 1.080,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

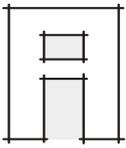
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 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 m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (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 Stich, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 1.950,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Doppelhaushälfte, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 91 - 110 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, sowie objektbezogener Anpassungen in Bezug auf Anbauart und Mietsituation ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.370,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa 21 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt und auf die aktuelle Marktlage 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.

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 20.01.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann