

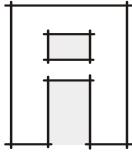
GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 23 / 24 -

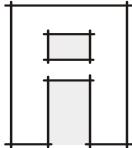
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 6 - 2. OG
Eisenbahnstraße 44, Eschweiler

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, keine Haftung gegenüber Dritten. Jede Verwendung, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilauszügen, auch betreffend dessen Anlagen, sowohl in schriftlichem, als auch in elektronischem Format, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.



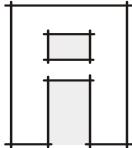
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 6 - 2.OG rechts, in dreigeschossigem Sechsfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Eisenbahnstraße 44, 52249 Eschweiler, zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Loggia und Kellerraum, Wohnfläche ca. 60 m², Baujahr 1969, vermutlich ursprüngliche Ausstattung, keine Innenbesichtigung.



Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag: 30.01.2025

Objekt: Eigentumswohnung

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 31
Flurstück 408
Hof- und Gebäudefläche
Eisenbahnstraße 44
groß: 950 m²

Miteigentumsanteil: 63 / 408 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss rechts und einem Keller-
raum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit
Nr. 6 bezeichnet

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Eschweiler
Blatt 9403, lfd. Nr. 1

(unbelasteter) Verkehrswert: **76.000,00 €**

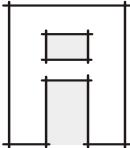
In Worten: Sechsundsiebzigtausend Euro

Ersatzwert II/1: 0,00 €*

*Im Falle der Löschung der Baulast (Sicherung der Zuwegung) mit hier angenommen identischer Fläche, würde der Ersatzwert, der durch die Baulast ausgelösten Wertminderung von 6.200,- € entsprechen (anteilmäßig für ETW Nr. 6 = 63/408 MEA = rd. 1.000,- €), s. Erläuterung unter Punkt 17.

Ersatzwert II/2: 17.100,00 €

Miteigentumsanteil ETW Nr. 6 2.600,00 €



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)

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

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

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte, Erschließungsbeiträge -

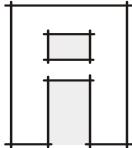
Stadtverwaltung Eschweiler

Auskünfte - Umweltamt AC

Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung - Grundbuchamt Eschweiler

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



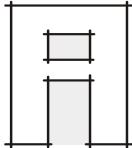
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 11
4) Grundstücksbeschreibung	S. 12 - 15
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 16
6) Baugrund	S. 17 - 18
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 23 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
11) Massen und Flächen	S. 27
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 28
14) Ertragswertverfahren	S. 29 - 32
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34
16) Verkehrswert	S. 35
17) Ersatzwert II/1 und II/2	S. 36 - 37

Anlagen zum Gutachten

- Außenaufnahmen und Aufnahmen von Gemeinschaftsräumen*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen aus ATP und Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis
- Bescheinigung Erschließungsbeiträge
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung der betroffenen Wohneinheit musste innerhalb dieses Gutachtens teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können (lediglich Teilbereiche des Treppenhauses und des Kellergeschosses konnten besichtigt werden). Teilweise wurden Angaben aus einem hier erstellten Gutachten von 2010, betreffend die gleiche Wohnung, übernommen. Es ist nicht bekannt ob und inwieweit sich der Zustand der Wohneinheit seither verändert hat. Die durch die Unwägbarkeiten entstehenden Risiken werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Abschlag unter BOG berücksichtigt.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 12.11.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 23 / 24 -**

2) Allgemeine Angaben

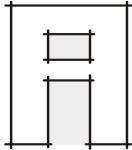
Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 31, Flurstück 408
Hof- und Gebäudefläche
Eisenbahnstr. 44
groß: 9,50 ar

Miteigentumsanteil: 63/408 an o.a. Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

[...] Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. Mai 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 19. August 1992.

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 9403, lfd. Nr. 1

Grundbuch II. Abt.: *lfd. Nr. 1*
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Nr. 379. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. Juni 1968 eingetragen am 15. August 1968 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 19. August 1992.



Ifd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Parkplatzbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 31 Nr. 379* und 407*. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 1. Oktober 1969 eingetragen am 23. Februar 1970 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 19. August 1992.

*Flurstücke wurden zusammengelegt, aktuelle Bezeichnung Flst. 864 (Nachbarhaus Hausnr. 46)

Ifd. Nrn. 3 bis 8 gelöscht

Ifd. Nr. 9

Auflassungsvormerkung (nicht abtretbarer Anspruch) für XXXXXXXXXX. Bezug Bewilligung vom 27.10.2022 (UVZ-Nr. 3305/2022, Notar Dr. XXXXXXXXX). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 15.11.2022.

Ifd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 23/24).

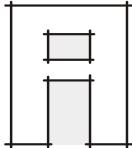
Eingetragen am 10. 09. 2024.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird demnach zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Unter Punkt 17) wird zusätzlich der Ersatzwert der Rechte II/1 und II/2 ermittelt.

Herrschvermerke: keine Eintragung

Eigentümer: XXXXXXXX
XXXXXXX

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt



Bewertungsstichtag: 30.01.2025

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 408, laut schriftlicher Auskunft aktuell eine Eintragung vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 1071 vom 14.03.1969, übertragen am 20.01.2010.

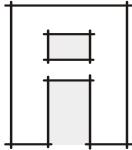
Hierbei handelt es sich um die Sicherung eines Zufahrtsweges mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 38,00 m (belastete Fläche rd. 114 m²), auf dem zu bewertenden Grundstück (Flst. 408), zugunsten des Nachbargrundstücks (Flst. 864). Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten (Lage s. Lageplan Anlage).

Die belastete Fläche ist identisch mit der Zuwegung zu dem Wohnhaus auf dem belasteten Grundstück, Flst. 408. Dementsprechend wird die hierdurch ausgelöste Nutzungseinschränkung als gering bewertet und unter BOG mit dem Faktor 0,2 des angepassten Bodenwerts angesetzt.

WEG - Verwaltung: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

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 keine aktuelle Wohnungsbindung festgestellt werden.



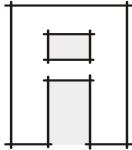
Zubehör: Soweit ersichtlich Wohnnutzung, keine weiteren Auskünfte möglich.

Denkmal: Kein Baudenkmal lt. Denkmalliste, Objekt BJ 1969.

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

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

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



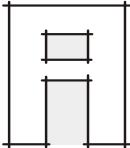
3) Ortsbesichtigung 30.01.2025

Der Ortstermin wurde der Bewohnerin per Einschreiben angezeigt, die Prozessbevollmächtigten der Gläubigerin und des Eigentümers wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt (Adresse Eigentümer hier nicht bekannt)*. Da der zuvor anberaumte Besichtigungstermin vom 09.01.2025 witterungsbedingt kurzfristig abgesagt werden musste, wurde der Termin auf den 30.01.2025 verschoben. Zu angegebenem Termin war niemand anwesend, die zu bewertende Wohneinheit Nr. 6 konnte nicht besichtigt werden. Vor Ort konnten lediglich Teilbereiche des Treppenhauses und des Kellergeschosses in Augenschein genommen werden (Gemeinschaftseigentum). Der Zugang zum Garten war ebenfalls nicht möglich. Der WEG - Verwalter machte Angaben zum Objekt und stellte Unterlagen zur Verfügung.

Innerhalb des Gutachtens muss teils von groben Schätzungen ausgegangen werden, die sich u.a. auf die Erhebungen vor Ort und auf die hier vorliegenden Unterlagen stützen (u.a. Auszüge aus ATP, Bauakte und hier erstelltes Gutachten von ETW Nr. 6 mit Innenbesichtigung vom 28.07.2010). Die dadurch entstehenden Risiken werden mit einem pauschalen Risikoabschlag unter BOG berücksichtigt.

Anwesende am 30.01.2025: - Unterzeichnende

*Auftragsgemäß habe ich die Beteiligten 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 an der Eisenbahnstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, am westlichen Randbereich des Ortsteils Röthgen, etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums, in unmittelbarer Nähe des Eschweiler Hauptbahnhofs. Eschweiler liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt hat ein modernes Einkaufszentrum, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

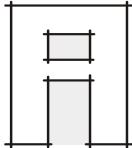
Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, meist als Doppelhäuser. Nördlich und östlich angrenzend liegen Wohngebiete mit Einfamilienhäusern. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Stadtzentrum, bzw. in den angrenzenden Ortsteilen.

Die Verkehrslage ist gut. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, Bushaltestelle etwa 200 m östlich an der Odiliensstraße, Eschweiler Bahnhof ca. 150 m südlich. Die Anbindung an die Autobahn A 4 liegt etwa 1 km nördlich des Objekts. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

Die Eisenbahnstraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels (ggf. Ziel- und Quellverkehr / Bahnhof). Im Bereich des zu bewertenden Objektes ist die Straße asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken am Straßenrand bzw. auf den jeweiligen Privatgrundstücken / Parkbuchten).

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch fällt nicht mehr an. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant*.



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

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

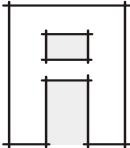
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 408, ist 950 m² groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt (Frontgrenze mit leicht gebogenem Verlauf). Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 32 m, bei einer gemittelten Grundstücksbreite von etwa 30 m (25 m - 35 m). Die Bebauung ist von Nordwest nach Südost, giebelständig zur Straße ausgerichtet (Zeilenbauweise, dementsprechend Ansatz Grundstückstiefe in entsprechender Richtung). Die Geländeoberfläche ist nahezu eben (leichte Neigung nach Norden).

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, einseitig angebauten, unterkellerten Mehrfamilienhaus, als Doppelhaushälfte mit Flachdach, beinhaltend sechs Eigentumswohnungen, Anordnung als Zweispänner, bebaut.

Das Gebäude wurde im Zusammenhang mit dem Nachbarhaus 1969 errichtet, die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Wohneinheiten ist von 1992. Vor dem Wohnhaus befindet sich mit direkter Zufahrt von der Straße aus, eine Stellplatzfläche mit etwa sieben Stellplätzen (Stellplätze sind mit Autokennzeichen markiert, s. hierzu Grunddienstbarkeit II/2 - Parkplatzbenutzungsrecht zugunsten des Nachbargrundstücks / aktuelle Bezeichnung - Flst. 864). Der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 6 ist kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht o.ä. zugeteilt. Der Hauszugang der Gebäude Hausnr. 44 und Hausnr. 46 (Nachbarhaus) verläuft seitlich über das Bewertungsgrundstück (s. hierzu Baulasteintrag und Grunddienstbarkeit II/1 Wegerecht).

Die zu bewertende Wohneinheit ETW Nr. 6 ist über das allgemeine Treppenhaus erschlossen und liegt im 2. OG rechts mit Fensterflächen Richtung Nordwest und Südost (dort Loggia / Gartenseite). Die Wohnung beinhaltet zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia. Die Wohnfläche beträgt rd. 60 m² inkl. Loggiaanteil. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen (s. Zeichnungen / Anlage), Sondernutzungsrechte sind nicht eingetragen.



Entwicklungszustand / Planungsrecht:

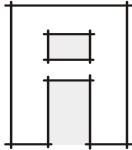
Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes E 44 "Invalidenstraße - Vereinsstraße" mit Rechtskraft vom 16.07.1970 nach BauNVO vom 26.11.1968. Ausgewiesen ist für das zu bewertende Grundstück "Allgemeines Wohngebiet" bei offener Bauweise und maximal dreigeschossiger Bebauung, GRZ 0,3, GFZ 0,7*, mit Baugrenzen und Baulinien unmittelbar an den Gebäudeabschlusskanten.

*Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.



Die Fläche zwischen dem Gebäude und der Straße ist als Garagenfläche und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Garagenbesitzer, festgesetzt. Dieser Bereich wurde zum Bewertungsstichtag als Stellplatz- und Zuwegungsfläche genutzt, Garagen waren auf dem Grundstück nicht vorhanden (s. Auszug Bebauungsplan Abb. 1 und ggf. textliche Festsetzungen). Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche aus.

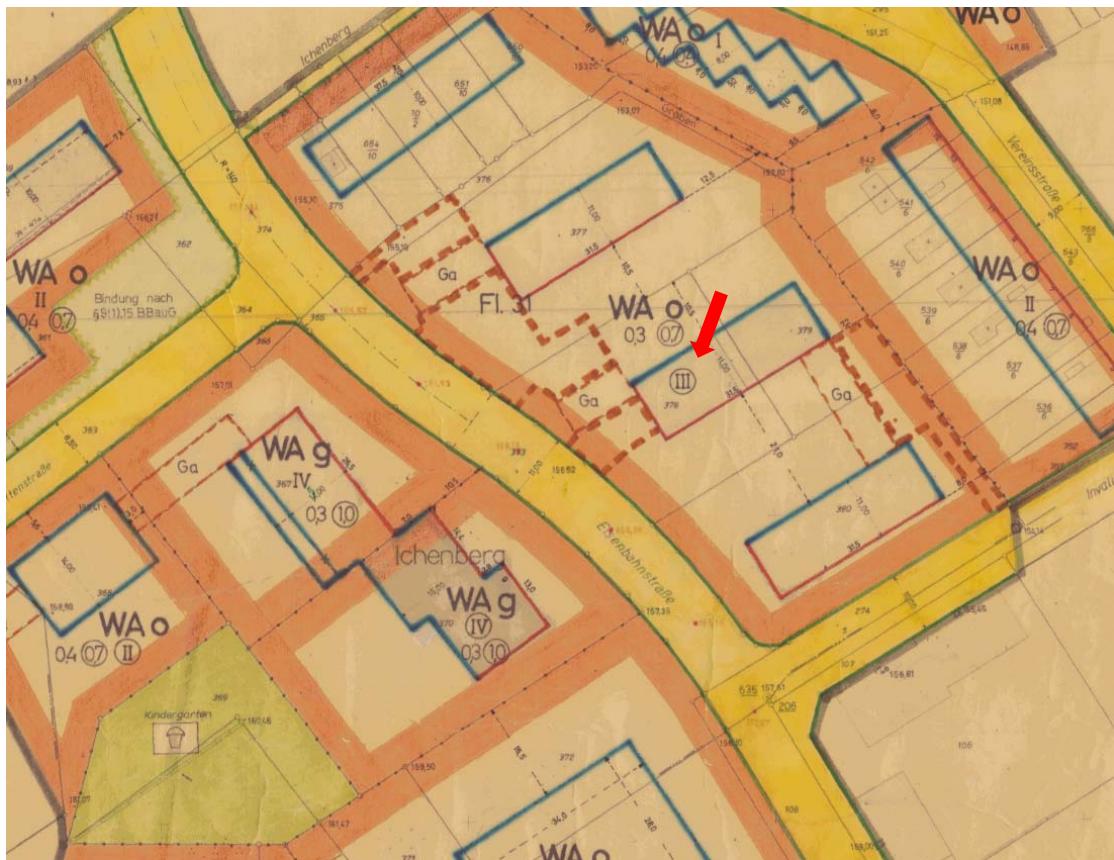
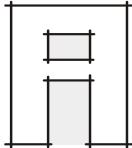


Abb. 1 - Auszug aus Bebauungsplan Nr. 44



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.

Privatgebäude:

Um den Bereich der Inde und teils um deren Zuflüsse wurden viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung zur Inde, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

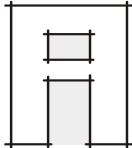
Auswirkungen:

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 Stadtzentrums, moderne Hochwasser - Schutzmaßnahmen

Resümee:

Im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten ist nicht prognostizierbar inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird. Direkte Anzeichen dafür, insbesondere für Objekte außerhalb der betroffenen Bereiche, sind derzeit nicht zu erkennen.



6) Baugrund

- Altlasten

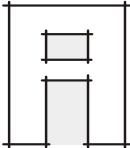
Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens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

- (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 Probstei“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH, Myhler Str. 83 in 41836 Hückelhoven, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power AG, RWE - Platz 2 in 45141 Essen.

Nähere Angaben bzgl. ggf. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl.



Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen (Privatrecht). Unabhängig davon, ist in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen, kein für das Grundstück relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage).

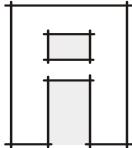
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen,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

7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im 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, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 245,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Odilienvorstadt / Johanna - Neuman - Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße. Der Gutachterausschuss veröffentlichte Faktoren für den Geschosswohnungsbau aus Kaufpreisen von 2022 bis 2024. Für das ehemalige Kreisgebiet ermittelt sich hieraus ein Faktor von 1,10 +/- 0,2 Standardabweichung (hier objektbezogen Ansatz Faktor + 0,8, Objekt dreigeschossig, 6 ETW, DHH).

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemerkmale,



Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwert-bezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“ berücksichtigt werden. Für das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle die Anpassung in Bezug auf die Baulast zur Sicherung der Zuwegung zugunsten Flst. 864 statt (s. Erläuterung unter Punkt 2 und Auszug / Anlage).

Flurstück 408

Richtwert 245,- € / m²

Grundstücksgröße 950 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe rd. 32 m + 3 %

Beschaffenheit / Topographie -

Zuschnitt -

Geschosswohnungsbau + 8 %

Summe der Zu- und Abschläge + 11 %

angepasster Bodenwert 272,- € / m²

950 m² x 272,- € = 258.400,00 €

Vorläufiger Bodenwert rd. **258.400,00 €**

BOG (bodenbezogen)

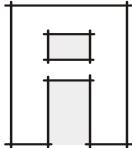
Baulastfläche 114 m² x 272,- € x 0,2 = rd. - 6.200,00 €

Miteigentumsanteil ETW Nr. 6: 63 / 408

258.400,00 x 63 / 408 = 39.900,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil rd. **39.900,00 €**

BOG anteilig 6.200,- x 63 / 408 rd. - 1.000,00 €

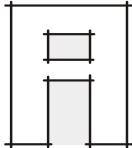


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben nach Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie ggf. nach baujahrs-typischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Keller	komplette Unterkellerung
- Nutzung:	Nebenräume, Abstellkeller, Heizungsraum, Waschküche, Hausanschlüsse
- Wände:	Beton, Hohlblockmauerwerk und Kalksandsteine, teils verputzt
- Boden:	Beton, Zementestrich
- Decke:	Stahlbeton
- Kellertreppe:	massiv
- Türen:	FH-Türen und Holzlattentüren
- Fenster:	Kellerfenster mit Vergitterung
Geschosse	
- Außenwände:	Hohlblockmauerwerk, verputzt
- Innenwände:	Kalksandstein-, Bimsände, verputzt, tapeziert
- Fassaden:	Außenputz ohne Dämmung, Seitengiebel eingedämmt und mit Kunststoffelementen in Verblendsteinoptik bekleidet (2008)
- Decken:	Stahlbeton - Geschossdecken, verputzt
- Böden:	schwimmender Estrich, verschiedene Beläge, wie Textilbeläge, PVC - Beläge
- Treppen:	Stahlbeton - Geschosstreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer mit Holzhandlauf, Treppenhauswände Strukturputz
- Fenster:	überwiegend Wohneinheiten mit isolierverglasten Fenstern, ggf. teils Altbestand, keine Rolläden, Treppenhaus Isolierverglasung



- Türen: Haustüranlage, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Seitensegment mit Klingelanlage und Briefkästen (BJ 2000)

Wohnungseingangstüren und Innentüren, glatte abgesperrte Sperrholztüren in Stahlzargen

Balkontüren vermutlich ausgetauscht, Isolierverglasung

- Balkone: Bodenplatten - Stahlbeton, teils mit Belag, Eisengeländer

Dach massives Flachdach, Stahlbeton, Zugang über Alu- Einschubtreppe in Treppenhaus 2.OG, Eindeckung lt. WEG - Verwaltung 2010 erneuert

2. SANITÄR

- Keller: Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine, Bodenablauf

- Wohnungen: je mit Küche und Bad mit WC, teils innenliegende Bäder, Rest natürliche Entlüftung über Fenster

- ETW Nr. 6: Ausstattung Stand 2010 (keine aktuellen Auskünfte):

Küche mit Anschlüssen für Kaltwasser, Abwasser und Strom, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Rest Tapete, Boden PVC, Anschluss für Waschmaschine

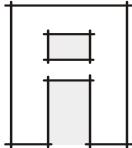
Bad natürlich entlüftet, Einbauwanne, WC und Waschtisch (ursprüngliche Ausstattung), Wände bis ca. 2,00 m Fliesen, Warmwasser über Durchlauferhitzer

3. ELEKTRO

vermutlich Baujahrstandard, Hauptsicherungskasten in KG, Unterverteilung je Geschoss im Treppenhaus, Gegensprechanlage

4. HEIZUNG

Ölzentralheizung, Kessel und Brenner lt. WEG - Verwaltung BJ 1991, Stahltank ca. 14.000 l, Baujahr ca. 1969



Wärmeabgabe über Heizkörper / Radiatoren in Nischen, Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch über Durchlauferhitzer o.ä.

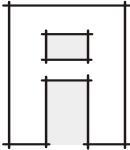
5. ETW Nr. 6

Wohneinheit, zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Loggia und Kellerraum, WFL rd. 60 m², keine Information zu aktueller Nutzung, sowie zum Ausstattungs- oder Unterhaltungszustand (Angaben hier aus Erhebungen / Besichtigung von 2010)

Wände verputzt und tapeziert, Böden Estrich, überwiegend Textil- und PVC - Beläge, glatte abgesperrte Sperrholztüren in Stahlzargen, ursprünglich Alurahmenfenster mit Einfachverglasung, Schiebefenster und -türen, diese vermutlich ausgetauscht / Isolierverglasung, keine Rolläden, Balkon mit massiver Bodenplatte, Eisengeländer mit Verblendung

6. AUSSENANLAGEN

Hauszugang beider Doppelhaushälften über seitliche Zuwegung, Verbundsteinpflaster, Vorgarten Rasen, Garten mit Rasen und Bepflanzung, vermutlich gemeinschaftliche Nutzung, Einfriedung Jägerzaun, Stahlzaun und Hecken, Grünstreifen / Böschung mit Baumbestand zwischen Gebäude und straßenseitigen Stellplätzen (etwa sieben Stellplätze vor dem Gebäude auf dem Grundstück, alte Asphaltdecke)



9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

Das Gebäude wurde Ende der 1960er Jahre errichtet. Soweit bekannt ist, befindet sich das Gebäude in ursprünglichem Konstruktionszustand bei überwiegend baujahrstypischer Ausstattung und Gebäudetechnik. Der Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich bis leicht vernachlässigt. Bis auf einige länger zurückliegende Maßnahmen, wie der Austausch des Heizkessels (1991), der Austausch der Fenster und Außentüren (ab ca. 2000)*, sowie die Dämmung der seitlichen Fassade (ca. 2008) und die Erneuerung der schadhaften Dacheindeckung (2010) wurden soweit bekannt ist, keine Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

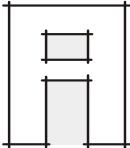
*Schätzungen

Nach Angaben der WEG - Verwaltung wird der Austausch der Heizungsanlage kurzfristig notwendig. Weitere bauliche Maßnahmen sind mittelfristig nicht in Planung (finanzielle Mittel fehlen). Die Asphaltflächen / Stellplatzflächen sind teilweise defekt und ausgebrochen, die gepflasterte Gebäudezuwegung weist Dellen und Absenkungen auf (ggf. Baumwurzeln).

b) ETW Nr. 6

Zum aktuellen Zustand der zu bewertenden Wohneinheit können keine Angaben gemacht werden. An den Fensterrahmen an der Gebäudefront waren Farbabplatzungen erkennbar.

Zum Zeitpunkt der letzten Innenbesichtigung (2010) befand sich die Wohnung in ursprünglichem Ausstattungszustand, auch betreffend die Technik und die Badausstattung, bei vernachlässigtem und teilweise schadhaftem Unterhaltungszustand, insbesondere in Bezug auf Beläge und Bekleidungen. Bodenbeläge wiesen Feuchteschäden auf, Stahlzargen der Innentüren waren im Sockelbereich korrodiert (Balkontüranschluss ohne Schwelle, Tür war undicht). Die Balkontüre und die Fenster wurden soweit von außen ersichtlich, mittlerweile ausgetauscht. In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung konnte der aktuelle Zustand nicht überprüft werden. Keine weiteren Angaben.



c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 8.000,- €*, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 6 angesetzt. Der Objektzustand des Gemeinschaftseigentums wird durch den Ansatz der übrigen Parameter abgeglichen.

*der Abschlag von 8.000,- € entspricht rd. 10 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

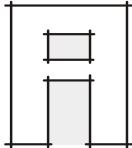
Hier angesetzte Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Sanierungskosten anzusehen.

d) Einschränkende Hinweise

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

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

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



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gab es noch keine gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist, bis auf ggf. eine Dämmung an der Westfassade (ca. 12 cm), nicht mit Dämmung versehen. Inwieweit die Dachflächen im Zuge der Instandsetzung nachträglich mit Dämmung versehen wurden, ist nicht bekannt. Die Fenster wurden überwiegend ausgetauscht (genauer Zeitpunkt unbekannt), die Beheizung erfolgt über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (BJ 1991). Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer o.ä.

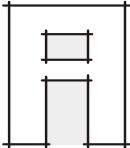
b) Gebäude - Energieausweis

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

Für das Wohnhaus „Eisenbahnstraße 44“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand / Endenergiebedarf zum Stichtag dem aktuellen Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche, hiervon ca. 80% ausgetauscht). Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand.

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)

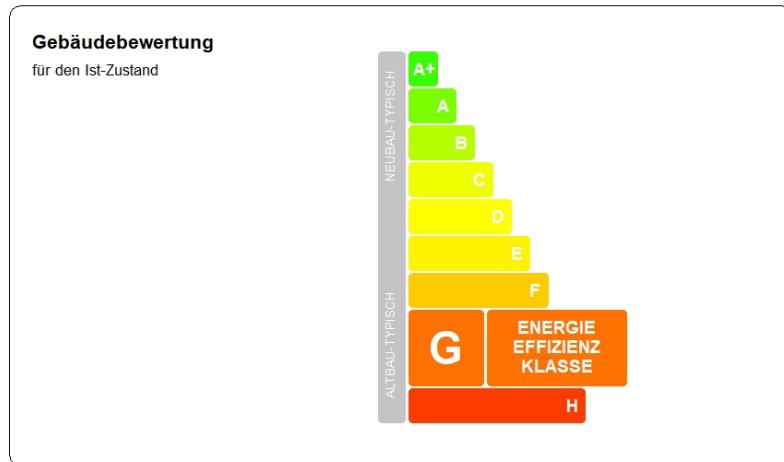
D = < 130 kWh/(m²a)

E = < 160 kWh/(m²a)

F = < 200 kWh/(m²a)

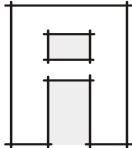
G = < 250 kWh/(m²a)

H = > 250 kWh/(m²a)



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschlägig ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

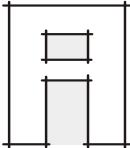
Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen (Baugenehmigung / Abgeschlossenheitsbescheinigung) übertragen (Berechnung anlehnend an II.BV), Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Miteigentumsanteil der Wohnung ist 63/408. Es ist nicht bekannt inwiefern es sich dabei um eine flächenbasierte Aufteilung handelt. Hierfür zugrundeliegenden Berechnungen lagen nicht vor.

Wohnfläche:		ETW Nr. 6
Küche	$2,45 \times 3,99 \times 0,97 =$	9,48 m ²
Wohnen	$5,71 \times 3,99 \times 0,97 =$	22,10 m ²
Schlafen	$4,23 \times 3,99 \times 0,97 =$	16,37 m ²
Bad	$1,67 \times 2,67 \times 0,97 =$	4,33 m ²
Diele / Abstell.	$1,71 \times 1,67 \times 0,97 +$ $1,75 \times 2,45 \times 0,97 =$	6,99 m ²
Loggia	$3,99 \times 1,15 \times 0,25 =$	<u>1,15 m²</u>
WFL gesamt		rd. 60,00 m²

12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Sechsfamilienhaus wurde mit Bauschein Nr. 285/68 vom 28.10.1968 „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ und Rohbauabnahme vom 22.05.1969 errichtet. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Wohneinheiten ist vom 28.04.1992. Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 56 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 24 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt bei linearer Abschreibung 70 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

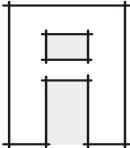
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zum Bewertungstichtag bewohnte Wohnung* innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. In Bezug auf die Gebäudestruktur steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrunde, eine Eigennutzung der Wohnung ist hier ebenfalls denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird für die Wohneinheit zusätzlich das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwert) angewendet, zunächst je unter Betrachtung ohne Belastungen. Der Bodenwert wurde ebenfalls im Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. *aktuelle Nutzung unklar



14) Ertragswertverfahren

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

Hausgeld:

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

Nach dem Wirtschaftsplan von 2024 lag die Hausgeldzahlung für die Wohnung Nr. 6 bei rd. 380,- € / M. Die nicht umlagefähigen Kosten betragen hierbei rd. 50,- € / M, zzgl. Rücklagenzuführung von ebenfalls rd. 50,- € / M. Die Rücklage (ohne Rücklage für Heizölbestand) betrug zum 31.12.2024 rd. 8.000,- €, die Forderungen aus Hausgeldzahlungen lagen bei rd. 10.000,- €.

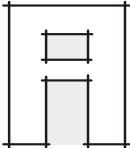
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 14,00 € / m² WFL

Verwaltungskosten: Eigentumswohnung 429,- € / a

Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftzinssatz:

Der Gutachterausschuss hat für die Städteregion Aachen Liegenschaftzinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024. Ausgangspunkt zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes ist ein Basiswert, der sich auf ein ortsübliches, fiktives Normobjekt bezieht. Objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjekts sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Zu- und Abschläge sind für statistisch signifikante Objektmerkmale ermittelt worden. Der hierdurch ermittelte Liegenschaftzinssatz ist immer sachverständig zu würdigen. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Liegenschaftzinssatzes ist die Berücksichtigung weiterer individueller Objektmerkmale erforderlich. Abweichungen von den Ergebnissen der o.a. Auswertungen sind zulässig.

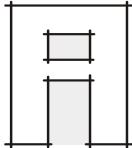
Der gebietstypische Liegenschaftzinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 2,39 (Spanne Eschweiler - 4,8 bis 5,6).

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Gebiet	Eschweiler	Eschweiler	0,00
Wohnfläche	75 m ²	60 m ²	0,05
RND	55 Jahre	24 Jahre	- 0,82
Nettokaltmiete	7,00 €/m ²	6,00 €/m ²	- 0,40
Vermietungssituat.	unvermietet	bewohnt/unklar	0,51
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	0,00
angepasster LZ			1,73 rd. 1,7*

*Der objektspezifische Liegenschaftzinssatz wird ohne weitere Anpassungen mit 1,7 angesetzt.

Objektnutzung ETW Nr. 6:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 60 m² Wohnfläche inkl. Loggiaanteil - Miteigentumsanteil 63/408, innerhalb des Sechsfamilienhauses Eisenbahnstraße 44, mit Lage im 2.OG, inkl. Kellerraum. Die Wohnung war zum Stichtag vermutlich bewohnt (s. Angaben Begleitschreiben).



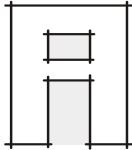
Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 1961 - 1970 zwischen 5,10 € und 6,30 € / m² angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohneinheit Nr. 6 (Lage, Wohnungsgröße, angenommene Ausstattung und Zuschnitt) von einem Wert von 6,00 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen	- 1.000,00 €
- bauwerksbezogen	-
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	-
Sondereigentum ETW Nr. 6	<u>- 8.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 9.000,00 €

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



Fist. 408 - ETW Nr. 6

Monatlicher Rohertrag

60 m ² x 6,00 €	rd.	360,00 €
Jahresrohertrag	360,00 € x 12 =	rd. 4.320,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 14,00 € x 60 m ²	840,00 €
Verwaltungskosten 429,- €	429,00 €
Mietausfallwagnis 4.320,- € x 0,02	86,00 €
rd. 31 %	<u>- 1.360,00 €</u>
Jahresreinertrag	2.960,00 €

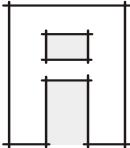
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 39.900,- € x 1,7 %	<u>- 680,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	2.280,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 24 Jahre 1,7 % = 19,58

19,58 x 2.280,- €	44.600,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	<u>39.900,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	84.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 9.000,00 €</u>

Ertragswert rd. 76.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

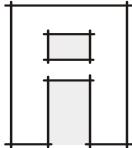
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte u.a. für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2015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

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

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

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

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Eschweiler, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2025 2.000,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 1975, Wohnfläche 61 - 75 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).



Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.790,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

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

Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle 1.790,00 €

individuelle Anpassung, Gebäudestandard sehr einfach - 15 %

individuelle Anpassung, Mietsituation unklar - 5 %

vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 6

1.790,00 € x 0,85 x 0,95 = rd. 1.445,00 €

1.445,00 € x 60 m² = 86.700,00 €

SNR - Stellplatz / Garage -

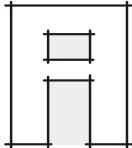
weitere Sondernutzungsrechte -

BOG (anteilig) - 9.000,00 €

objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 6 77.700,00 €

ETW Nr. 6

objektspezifischer Vergleichswert rd. **78.000,00 €**



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.

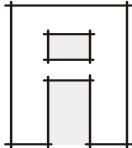
ETW Nr. 6

Ertragswert	76.000,00 €
Vergleichswert	78.000,00 €

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

Verkehrswert **76.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.420,- € (mit BOG 1.270,- € / m²), was dem Objekt unter den angenommenen Voraussetzungen und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Unwägbarkeiten in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung entsprechen dürfte.



16) Ersatzwerte

Nach dem Flutereignis von 2021 stehen die Urkunden zu u.a. Grunddienstbarkeiten beim Grundbuchamt nicht mehr zur Verfügung. Zur Ermöglichung der Berechnung der Ersatzwerte wird demnach hier auf eine Akteneinsicht im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung von 2010 für die betroffene Wohneinheit Bezug genommen.

Eschweiler Blatt 9403, II/1:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Nr. 379. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. Juni 1968 eingetragen am 15. August 1968 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 19. August 1992.

Es handelt es sich um ein Wegerecht zugunsten des seitlich angrenzenden und mit der zweiten Doppelhaushälfte bebauten Flurstücks 864 (ursprüngliche Bezeichnung Flst. 379 und 407, die Flurstücke wurden vereinigt und umbenannt).

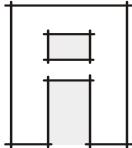
Urk. Nr. 1377 von 1968:

“Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 31, Nr. 379 ist berechtigt, den auf dem belasteten Grundstück errichteten Weg jederzeit unentgeltlich zum Gehen und Fahren zu benutzen um zu dem herrschenden Grundstück zu gelangen”.

Der Urkunde lag kein Lageplan bei. Es wird hier davon ausgegangen, dass es sich um die identische belastete Fläche von rd. 3,00 m x 38,00 m als Zuwegung zu dem Gebäude Hausnr. 46 handelt, die ebenfalls über Baulasteintrag gesichert ist (s. Erläuterung unter Punkt 2 und Lageplan / Anlage). Durch die Grunddienstbarkeit wird die Nutzung des Grundstücks demnach nicht zusätzlich eingeschränkt (Baulastenfläche wurde bereits unter BOG berücksichtigt) wird der Ersatzwert exemplarisch ermittelt mit:

Ersatzwert II/1: 0,00 €*

*Im Falle der Löschung der Baulast, entspricht der Ersatzwert der durch die Baulast ausgelösten Wertminderung von 6.200,- € (anteilmäßig für ETW Nr. 6 = 63/408 MEA = rd. 1.000,- €)



Eschweiler Blatt 9403, II/2:

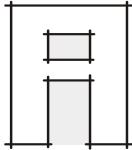
Grunddienstbarkeit (Parkplatzbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 31 Nr. 379 und 407. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 1. Oktober 1969 eingetragen am 23. Februar 1970 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 19. August 1992.

Der jeweilige Eigentümer des seitlich angrenzenden und mit der zweiten Doppelhaushälfte bebauten Flurstücks 864 (ursprüngliche Bezeichnung Flst. 379 und 407, die Flurstücke wurden vereinigt und umbenannt) ist berechtigt, den auf dem Grundstück Flur 31, Nr. 408 (Bewertungsgrundstück) befindlichen Parkplatz jederzeit unentgeltlich zu benutzen. Der Urkunde lag kein Lageplan bei, sodass die belastete Fläche nicht genau definiert wurde. Es ist unklar, ob es sich bei der belasteten Fläche um die gesamte Stellplatzfläche neben dem Gebäude handelt oder ggf. nur um einen Teilbereich.

Die durch das Recht ausgelöste Nutzungseinschränkung für die hier exemplarisch angenommene, belastete Fläche von rd. 6 m x 21 m = 126 m², wird unter Berücksichtigung der o.a. Umstände mit Faktor 0,5 des angepassten Bodenwerts angesetzt*.

126 m ² x 272,- € x 0,5 =	17.136,00 €
Ersatzwert II/2:	rd. 17.100,00 €
Miteigentumsanteil 63/408 =	rd. 2.600,00 €

*geschätzte Angaben zur Ermöglichung der Berechnung



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 das die betroffene Wohneinheit nicht von innen besichtigt werden konnte, sodass zur Ermöglichung der Berechnungen teilweise von Schätzungen ausgegangen werden musste.

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 27.03.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann