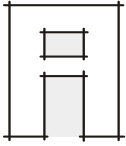


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 24 / 25 -

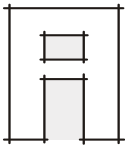
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
mit Anbauten und Garage (Flst. 144)
in Eschweiler / Stich, Konkordiasiedlung 42

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.



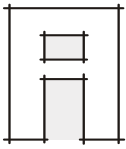
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Konkordiasiedlung 42, 52249 Eschweiler / Stich, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit Anbauten und Garage, Baujahr geschätzt Ende 1940er Jahre, An- und Umbauten ggf. Ende 1990er Jahre, Leerstand, nicht komplett geräumt, u.a. Feuchteschäden, rd. 144 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 443 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



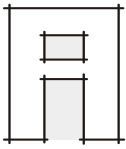
Bewertungsstichtag: 18.12.2025

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 43
Flurstück 144
Hof- und Gebäudefläche
Konkordiasiedlung 42
groß: 4,43 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 4770, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **175.000,00 €**
In Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

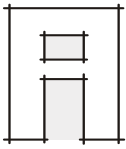


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)
Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020
GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell
Fachliteratur aus Wertermittlerportal
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel 2024 / 2025 - Stadt Eschweiler
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Bauakte (ohne Urakte), Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Eschweiler
Einleitungsbericht, Unterlagen / Auskünfte - Zwangsverwaltung
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Stellungnahme - EBV GmbH
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



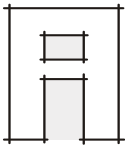
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 17
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 25
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 26 - 27
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 28
12) Massen und Flächen	S. 29
13) Wertermittlungsverfahren	S. 30
14) Sachwertverfahren	S. 31 - 34
15) Ertragswertverfahren	S. 35 - 37
16) Verkehrswert	S. 38
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 38 - 39

Anlagen zum Gutachten

- Aufnahmen des Grundstücks
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
- auszugsweise Planunterlagen aus Bauakte*
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Auskunft Erschließungsbeiträge
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*teils Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung, daher hier nur zur Übersicht



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 28.10.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 24 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Eschweiler
Flur 43
Flurstück 144
Hof- und Gebäudefläche
Konkordiasiedlung 42
groß: 4,43 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Eschweiler
Blatt 4770, lfd. Nr. 1

Herschvermerke:

keine Eintragungen

Eigentümer:

XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX
XXXXXX

Grundbuch II. Abt.:

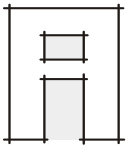
lfd. Nrn. 1 - 2 gelöscht

lfd. Nr. 3

Über das Vermögen XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht
Aachen, 93 IK 310/23). Eingetragen am
31.10.2023

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 24/25). Eingetragen am 17.09.2025.

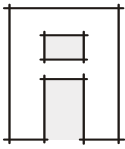


lfd. Nr. 5

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 L 2/25). Eingetragen am 17.09.2025.

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

- Bewertungstichtag:** 18.12.2025
- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 144, 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, konnten für das Objekt keine aktuellen Bindungen festgestellt werden.
- Denkmal:** lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde aktuell kein Eintrag als Bodendenkmal oder Baudenkmal in den Denkmallisten der Stadt Eschweiler
- Lärmkarte:** keine Eintragungen



Hochwassergefahrenkarte: keine Eintragungen

Hochwasserrisikokarte: keine Eintragungen

Zubehör: Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör
(Objekt nicht komplett geräumt)

3) Ortsbesichtigung 18.12.2025

Der Ortstermin wurde der Miteigentümerin per Einschreiben angezeigt. Der Insolvenzverwalter des Miteigentümers, sowie die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Nach Absprache mit der Zwangsverwaltung wurden von dort aus der Schlüssel, sowie Unterlagen zu der seit 2024 leerstehenden Immobilie zur Verfügung gestellt. Vor Ort ist niemand erschienen, die Besichtigung wurde durch die Unterzeichnende alleine durchgeführt. Das Objekt war zum Bewertungsstichtag noch nicht komplett geräumt.

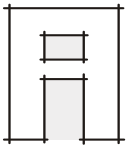
Anwesende am 18.12.2025: - Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler / Stich, innerhalb der „Konkordiasiedlung“ (Bergbausiedlung), an der Straße Konkordiasiedlung, etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Eschweiler. Eschweiler liegt mit rd. 56.000 Einwohnern in der Städtereion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil Pumpe - Stich ist seit jeher industriell geprägt und liegt mit rd. 5000 Einwohnern südwestlich von Eschweiler. Die Konkordiasiedlung wurde sukzessive vor und nach dem 2. Weltkrieg zu Wohnzwecken errichtet. Das Wohnviertel ist südwestlich und nordöstlich umgeben von Gewerbeflächen. Im Norden wird das Gebiet durch ein Landschaftsschutzgebiet und durch die dahinterliegende Bahnlinie Aachen - Köln abgegrenzt.



Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kitas sind im Ortsteil vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 2 km nördlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Stadtmitte von Stolberg und Eschweiler sind im Ortsteil vorhanden (Bushaltestellen und Hauptbahnhof je in ca. 300 - 500 m Entfernung). Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts besteht ebenfalls aus Wohnhäusern innerhalb der Wohnsiedlung, meist als Altbauten in Hausgruppen oder als Doppelhäuser. 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 Straße „Konkordiasiedlung“ ist eine Gemeindestraße mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße hat leichtes Gefälle Richtung Osten, ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Nach Auskunft der Stadt Eschweiler fallen für das betroffene Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Maßnahmen, die Beiträge nach dem § 8 KAG NRW auslösen könnten, sind nicht bekannt. Ein Kostenersatz nach § 10 KAG fällt nicht an.*

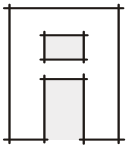
*Grundlage für diese Bescheinigung ist die zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung gegebene Sach- und Rechtslage.

Das zu bewertende Grundstück ist, soweit bekannt ist, an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 144 ist 443 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe beträgt etwa 44 m, bei einer Grundstücksbreite von rd. 10 m. Die Geländeoberfläche ist nahezu eben. Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus in massiver Konstruktion, als Doppel-

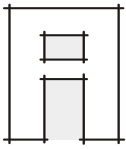


haushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, mit zwei eingeschossigen Anbauten ohne Unterkellerung, mit einer an das Wohnhaus angebauten Garage, sowie mit einem kleinen Gartenhaus im hinteren Gartenbereich und mit zwei Überdachungen in Holzkonstruktion bebaut. Hinter dem Grundstück verläuft ein Fußweg.

Das genaue Baujahr des Haupthauses ist nicht bekannt. Die ersten Gebäude der Konkordiasiedlung wurden, soweit ermittelt werden konnte, bereits um die Jahrhundertwende bis in die 1920er Jahre errichtet. Die Siedlung wurde nach dem Krieg erweitert. Innerhalb dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus etwa Ende der 1940er Jahre errichtet wurde (erste hier vorliegende Aufzeichnung mit Gebäudebestand Haupthaus auf historischem Luftbild von 1953, ältere Unterlagen liegen hier nicht vor).

Mitte der 1960er Jahre wurde die Errichtung der Garage, sowie eines Windfangs und die Umnutzung des Stalls zu einem Bad genehmigt. Soweit der Aktenlage zu entnehmen ist, wurde diese Maßnahme nicht durchgeführt. Mit geänderten Nachtragsgenehmigungen (Erweiterung Garage und Anbau) von 1982 und 1985 wurde die Baumaßnahme, teils mit Grundrissabweichungen zu den Baugenehmigungsunterlagen, ggf. begonnen und vermutlich bis Ende der 1990er Jahre fortgeführt, aber nicht fertiggestellt. Die genehmigte Erweiterung (Anbau) an der linken Fassade des hinteren Zimmers im EG befindet sich noch im Rohbau (Nische nur von außen zugänglich). Die ursprüngliche Außenwand wurde noch nicht geöffnet. Der Vorgang wurde 2000 ohne Bauabnahme bei der Behörde geschlossen.

Der hintere Anbau (derzeit Wohnbereich, in Bauplänen als Terrasse angegeben) ist in der Bauakte nicht dokumentiert. Diesbezüglich ist unklar, inwieweit hierfür die Genehmigungsfähigkeit gegeben ist. Dieser Bereich weist erhebliche Feuchteschäden auf. Zum Bewertungsstichtag waren im Bad (lt. Grundriss Büro) ebenfalls Schäden ersichtlich. Vermutlich wurden in den letzten Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung durchgeführt bzw. begonnen. Das im Grundriss angegebene Bad dient derzeit als Durchgangszimmer zum hinteren Anbau (Wohnen). Das Objekt ist nicht komplett geräumt und befindet sich in einem vernachlässigten, teils schadhafte Zustand (s. auch Fotodokumentation).



Im Wohnhaus ist eine abgeschlossene Wohneinheit vorhanden, die sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt (sechs Zimmer, Dielen, Küche, Bad, Abstellraum, Nebenräume im KG). Im EG Haupthaus und Anbauten befinden sich der Flur, die Küche mit Zugang zur Geschosstreppe, Esszimmer, Diele, Bad, Abstellraum und Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten (gefangene Räume). Im OG und DG sind jeweils zwei weitere Zimmer vorhanden. Die Wohnfläche beträgt ca. 144 m².

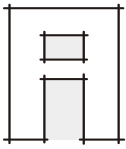
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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 Grundstücks-merkmalen 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, s. Abb. 1.

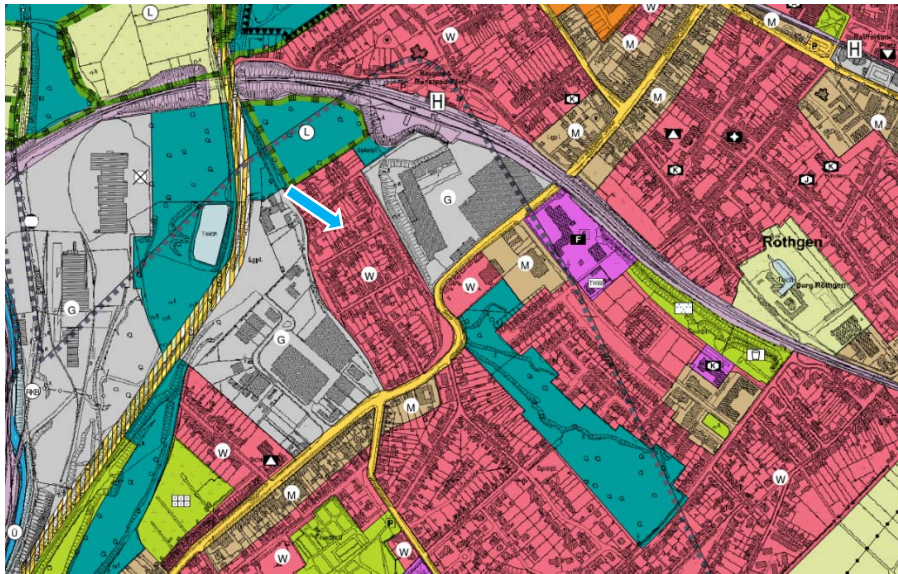
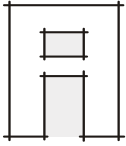


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



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:

Der Bereich Konkordiasiedlung und somit auch das zu bewertende Objekt waren, soweit bekannt ist, in Bezug auf die Entfernung zu den betroffenen Gewässern, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

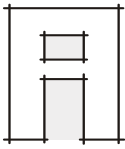
Auswirkungen:

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 Auskunft 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).

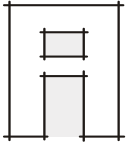
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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-, Goebenstraße 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bergschadensersatzansprüche und Bergschadensverzicht, sowie die Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Hierbei handelt es sich um Angelegenheiten, die bei Bedarf auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundstückseigentümer und Bergbauberechtigten zu klären sind.

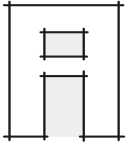


Im Auskunftsbereich sind in den der Behörde vorliegenden Unterlagen Hinweise auf Flözausbisse und Uraltbergbau verzeichnet. Die Flöze fallen steil in südöstlicher Richtung ein. Im Umfeld sind auf historischen Übersichtskarten Hinweise auf Pingbergbau zu finden. Aufgrund dieser Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann von Seiten der Behörde nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Auskunftsbereichs nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Sollte dies der Fall sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Im Auftrag der Bergbehörde wurde in Bezug auf die bergbauliche Situation im Bereich Eschweiler ein Gutachten erstellt, nach dem der Auskunftsbereich teilweise in der Einwirkungsklasse 2, in dem eine Tagesbruch-, Senkungs- und Setzungsgefahr wahrscheinlich vorhanden ist, liegt. Der nördliche Grenzbereich (hintere Grundstücksgrenze / Garten) ist von dieser Einwirkungsklasse 2 hauptsächlich betroffen. Für den Rest des Auskunftsbereichs wird auf ein steiles bis stark geneigtes Schichteinfallen der Flöze hingewiesen. Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann daher von Seiten der Behörde nicht beantwortet werden. Ebenso ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der alten Bebauung des Auskunftsbereichs Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur detaillierten Bewertung des Bergbaus für z.B. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, wird im Bedarfsfall von Seiten der Behörde die Bestellung eines Sachverständigen empfohlen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage).

Die Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH teilt hierzu mit, dass dort ebenfalls keine weiteren Kenntnisse zur bergbaulichen Situation vorliegen. Eine Beeinflussung hinsichtlich eines von dort aus zu vertretenden Steinkohlebergbaus liegt nicht vor und kann nach derzeitigem Sachstand ausgeschlossen werden.*



*Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die allgemeine bergbauliche Situation des Gebiets (dokumentierter Bergbau) bereits in die Bemessung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist, sodass diesbezüglich keine zusätzliche Anpassung vorgenommen wird. Die durch die o.a. Untersuchungen in Bezug auf ggf. unter dem betroffenen Grundstück vorhandenen, nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau in geringer Tiefe ausgelösten Unwägbarkeiten werden hier zusätzlich durch einen pauschalen Risikoabschlag von rd. 10 % des vorläufigen Bodenwerts unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt. Inwieweit im baulichen Altbestand Bergschadenssicherungen vorhanden sind, ist nicht bekannt (Urakte nicht vorhanden).

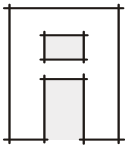
Es wird darauf hingewiesen, dass detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen hier auftragsgemäß nicht durchgeführt werden. Diese sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Informationen, ermittelt und angefertigt werden.

7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 210,- €/m², Stand 01.01.2025, 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 das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle die Anpassung zur Berücksichtigung der bergbaulichen Situation statt (s. Erläuterung unter Punkt 6).

Flurstück 144

Richtwert	210,- € / m ²
Grundstücksgröße	443 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. 44 m	- 8 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 8 %
angepasster Bodenwert	193,- € / m ²

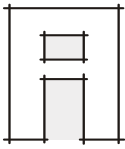
443 m² x 193,- € = 85.499,00 €

vorläufiger Bodenwert **rd.** **85.500,00 €**

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 9.000,00 €*

*Pauschalabschlag in Bezug auf Unwägbarkeiten / bergbauliche Situation entspricht rd. 10 % des vorläufigen Bodenwerts



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

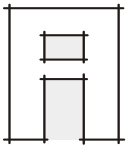
Angaben lt. Besichtigung vor Ort, Objektunterlagen / Bauakte, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbauten

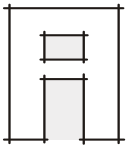
Kellergeschoss Hauptgebäude unterkellert, Decke massiv, Kappendecke o.ä., Kellertreppe massiv Fliesenbelag, Boden Estrich, Ziegelmauerwerk gestrichen, teils verputzt, Kellerfenster mit Vergitterung, Feuchteschaden an Gebäudefront und -Seite

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä., Wände innen meist verputzt und tapeziert, teils Dekorationselemente in Riemchenoptik, teils Leichtbauwände
- Fassaden: Front und Seite Plattenbekleidung (Kunststoff) mit Riemchenoptik, Giebeldreieck mit Schieferbekleidung, hinten Außenputz, vermutlich ohne Dämmung
- Decken: Holzbalkendecken, meist abgehängt mit Einbauspot oder unterseitig mit Dekorationselementen
- Böden: EG - Fliesen / große Platten (teils Gefälle oder Unebenheiten), Rest Kunststoffbeläge o.ä.
- Fenster: meist Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrolläden, Dachflächenfenster Holzrahmen isolierverglast
- Türen: Hauseingangstür Kunststoff / Isolierverglasung, innen glatte abgesperrte Türen, verschiedene Ausführungen, teils gestrichen, EG Wohnbereiche ohne Türen und Zargen, Terrassentür, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
- Treppen: Geschosstreppe als Holztreppe, alte Lackierung mit Stufenmatten, Wangen teils abgeschliffen, je Zugang nur von Zimmer aus, Edelstahlhandlauf



- Dach** Holz satteldach, Eindeckung Pfannen, vermutlich ohne oder mit geringer Dämmung, Anbauten je mit Flachdach, vermutlich in Holzkonstruktion, Eingangsanbau Kiesschüttung, Rest Schweißbahn, alter Bereich mit Wellplatten (ggf. asbesthaltig)
- 2. SANITÄR**
- EG Haupthaus, Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom (Schalter und Steckdosen fehlen), Boden Plattenbelag (Unebenheiten), natürlich entlüftet, Wände teils Putzabplatzungen
- EG Anbau, Bad mit doppeltem Waschtisch, WC, Eckenwanne (Kunststoff / Belag defekt), Duschtasse (defekt), Glaswand demontiert, Handtuchwärmer, Anschluss für Waschmaschine, natürlich entlüftet, komplett Fliesen, Decke abgehängt / Spots (Feuchteschaden)
- Warmwasser elektrisch über Durchlauferhitzer, Thermoflow Flexus in Durchgangszimmer, zusätzlich Aufhängung Kleinspeicher Vaillant in KG
- 3. ELEKTRO** Elektroanlage teilmodernisiert, nicht fertiggestellt, Verkabelung quer durch Garage, Keller und Dachunterseite Anbau, Sicherungskästen in Treppenhaus EG und Garage, Maßnahme ggf. ohne Fachunternehmen
- 4. HEIZUNG** Gaszentralheizung, Therme Vaillant, vermutlich Brennwertkessel (Abdeckung offen), Funktionstüchtigkeit nicht getestet, Wärmeverteilung über Heizkörper / Konvektoren, OG und DG Leitungen über Putz / ungedämmt
- 5. AUSSENANLAGEN**
- Einfahrt Verbundsteinpflaster, Außentreppe/ Gebäudezugang, Fliesenbelag abgeplatzt, Terrasse mit Plattierung
- Vorgarten Splittschüttung / Wildwuchs, vorne Mauersockel, Garten überwiegend Rasen / Wildwuchs, teils Sträucher



Einfriedung verschiedene Sichtschutzmatten und Holzpaneele, einfach befestigt

6. GARAGE

Garage mit Werkstatt im hinteren Bereich, seitlich angebaut, massive Konstruktion / Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä., innen überwiegend Rohmauerwerk, Fassade Front Plattenbekleidung mit Riemchenoptik, Attika Schiefer, hinten verputzt, Boden Estrich, Flachdach in Holzkonstruktion, Schweißbahneindeckung, Segmenttor (ggf. defekt), hinten Kunststofftür mit Verglasung (einfache Ausführung)

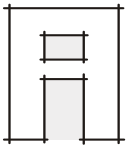
7. NEBENGEBÄUDE

hinter Garage Splittschüttung mit provisorischer Überdachung in Holzkonstruktion, Eindeckung Lichtwellplatten

Überdachung in Holzkonstruktion, ca. 4 m x 4 m, Eindeckung Lichttrapezplatten, Boden Holzbohlen

kleines, altes Gartenhaus zu Abstellzwecken mit Unterstand in Holzkonstruktion (Wellplatten)

Außenanlagen verwittert, Instandhaltungsstau, teils eher provisorisch



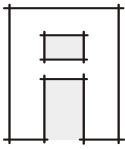
9) Baulicher Gebäudezustand s. auch Fotodokumentation

a) Gebäudezustand

Zum genauen Zeitpunkt der Errichtung des Haupthauses und der Anbauten können keine Angaben gemacht werden. Hier wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus mit Stall etwa nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurde und in ursprünglicher Gebäudekonstruktion verblieb. Die übrigen Anbauten und die Garage wurden nachträglich, etwa Ende der 1980er Jahre bis Ende der 1990er Jahre errichtet. Zuletzt wurden einige Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Innenausbau, Heizung, Elektro- und Sanitäranlagen, teils eher laienhaft durchgeführt und nicht fertiggestellt. Die Gebäudehülle ist, soweit bekannt ist, nicht oder nur mit geringer Dämmung versehen, die Fenster wurden ausgetauscht (überwiegend Isolierverglasung, Zeitpunkt unbekannt), das Objekt entspricht nicht dem modernen energetischen Standard.

Soweit ersichtlich, wurden die letzten Modernisierungsmaßnahmen nicht fachgerecht durchgeführt (laienhafte Verarbeitung). Die im Erdgeschoss verlegten großen Bodenplatten weisen in mehreren Bereichen sichtbares Gefälle auf (Unebenheiten und Bewegung teils spürbar). In der Küche ist ein Höhenversatz erkennbar. Die Randleisten weisen teils unterschiedlich dimensionierte Spalten zu den Wandflächen auf. Zwischen den einzelnen Räumen sind Abtreppungen in unterschiedlichen Höhen vorhanden (Stolperfallen). Die Decke im Esszimmer ist grob und uneben verspachtelt, die Elektroanlage ist nicht fertiggestellt (Schalter und Steckdosen fehlen teilweise). An der hinteren Garagentür und an der Verbindung zwischen Mauerwerk und Dachüberstand des Anbaus ist die grobe Ausschäumung noch sichtbar (Arbeiten nicht fertiggestellt).

Der als Zimmererweiterung geplante, seitliche Anbau an das Esszimmer im EG hinten, befindet sich augenscheinlich schon lange Zeit im Rohbauzustand (Rohmauerwerk). Die Holzbauteile der Überdachung weisen Witterungsschäden auf und sind stellenweise im unteren Bereich morsch. Die Außenwand des Haupthauses wurde für die Erweiterung noch nicht geöffnet, sodass die so entstandene Nische lediglich Zugang von der Einfahrt aus hat und derzeit als Abstellfläche für Bauschutt und Sperrmüll genutzt wird.



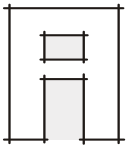
Die Plattenbekleidung an der seitlichen Fassade des eingeschossigen Eingangsbaus wurde im vorderen Bereich bis zu einer Tiefe von rd. 2 m demontiert und somit das Mauerwerk freigelegt, wo in diesem Bereich Feuchteschäden mit Algenbewuchs und Auswaschungen sichtbar sind (ggf. Entwässerungsschäden Anbaudach). Am Sockelbereich dieser Ecke ist innen ebenfalls Feuchte erkennbar. Die Deckenvertäfelung der abgehängten Decke im Eingangsbaubereich (Raumhöhe hier rd. 2,10 m) hat sich in den Verbindungsbereichen stellenweise geöffnet. Die Fliesen der Eingangstreppe sind abgeplatzt.

Im Keller sind an der vorderen Seitenwand zum Eingangsbaubereich hin und an der Gebäudefront Feuchteschäden vorhanden.

Im Bad (Anbau) sind um den Deckenspot im Bereich der Dusche Verfärbungen ersichtlich, die Beschichtungen der Einbauwanne (Kunststoff) und der Duschtasse sind abgeplatzt, die Dusch - Trennwand ist demontiert. Soweit ersichtlich gab es Probleme mit dem Abfluss (vor Ort mehrere Saugglocken). An der Decke des Abstellraums (Anbau) sind Verfärbungen durch Feuchte vorhanden. Es ist nicht bekannt, inwieweit es sich hierbei um Altschäden handelt.

Der hintere Wohnanbau ist nach hier vorgelegten Bauakten nicht genehmigt und weist erhebliche Feuchteschäden auf. Die Deckentapete wellt sich ab, es bestehen Feuchteschäden (Schimmel und Ausblühungen) am Sturzbereich der ursprünglichen Anbauaußenwand, am Sockel der seitlichen Außenwand (vorhandene Couch verschimmelt) und an der hinteren Außenwand im Bereich der Terrassentür und Fensterbrüstung, hier auch im Außenbereich (teils schadhafte oder fehlerhafte Dachentwässerung, Fallrohre und Rinnen, an Garage und Anbau). Der Randbereich des Flachdachs wurde zum Nachbarn hin mehrmals mit Schweißbahn und mit bituminösem Anstrich ausgebessert.

Der Eisensturz über dem Garagentor ist korrodiert, die Plattenbekleidung hat sich teilweise gelöst, Elektrokabel hängen herum und sind nicht angeschlossen, innen wurden die Anschlüsse des Garagentors demontiert (ggf. defekt), Verkabelung und Elektroanschlüsse sind nicht fertiggestellt. Im Übrigen hängen im Keller, und an den Anbaudachunterseiten ebenfalls Kabel. Inwieweit die Elektroanlage durch ein Fachunternehmen durchgeführt wurde, ist nicht bekannt.



Die Außenanlagen und Außenbauteile wurden nicht instandgehalten, sind verwittert und teils schadhaft (hier insbesondere die Holzbauteile). Die Überdachungen wurden augenscheinlich teils eher provisorisch errichtet, auch die Außenanlagen sind nicht geräumt (teils Bauschutt und Sperrmüll), auf dem ursprünglichen Anbaudach befinden sich noch alte, vermutlich asbesthaltige Wellplatten.

Im Erdgeschoss sind gefangene Räume vorhanden (Küche, Esszimmer, Durchgangszimmer zu Wohnbereich), die Geschosstreppe ist ausschließlich durch die Küche im EG und durch das Kinderzimmer im OG zugänglich. Es bestehen Abweichung zur genehmigten baulichen Ausführung (Büro ist Bad, Gäste - WC ist Abstellraum, Bad ist Durchgangszimmer / Flur ohne Belichtung). Die Heizungsrohre im OG und DG verlaufen ungedämmt über Putz.

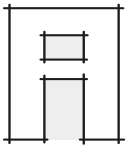
b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Das Gesamtobjekt macht im Allgemeinen einen verfallenen, nicht instandgehaltenen Eindruck (Leerstand seit mindestens 2024 / nicht geräumt). Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend in laien- und fehlerhafter Verarbeitung durchgeführt und nicht abgeschlossen. Diesbezüglich ist nicht auszuschließen, dass einige Gewerke rückgebaut und erneuert werden müssen. In verschiedenen Anbaubereichen und im KG sind Feuchteschäden vorhanden (vermutlich Undichtigkeiten je im Dachbereich). Die Genehmigungsfähigkeit des hinteren Anbaus ist zu klären (keine Dokumentation in der Bauakte).

Das Ausmaß und die Kosten der zur Fertigstellung bzw. zur Schadensbeseitigung oder zur Objektsanierung erforderlichen Maßnahmen können innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert beziffert werden. Es ist zudem nicht bekannt, inwieweit der hintere Anbau genehmigungsfähig ist, bzw. welche Maßnahmen diesbezüglich notwendig werden (Risikofaktor / ggf. Rückbau).

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 35.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 16% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

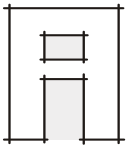


Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand und der damit verbundenen Risiken, je unter Anpassung an das Gebäudealter und dessen Standard, widerspiegeln. Der tatsächliche Kostenaufwand zur Herrichtung des Objekts kann hiervon stark abweichen. 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, insoweit nicht anders beschrieben, 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 Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist, soweit ersichtlich, nicht oder nur mit geringer Dämmung versehen. Die Fenster sind überwiegend isolierverglast (Austauschzeitpunkt vermutlich > 20 Jahre). Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, gasbefeuerte Heizungsanlage (Brennwertkessel Vaillant, BJ und Funktionsfähigkeit unbekannt), die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral / elektrisch.

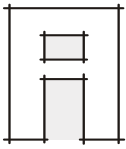
b) Gebäude - Energieausweis

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

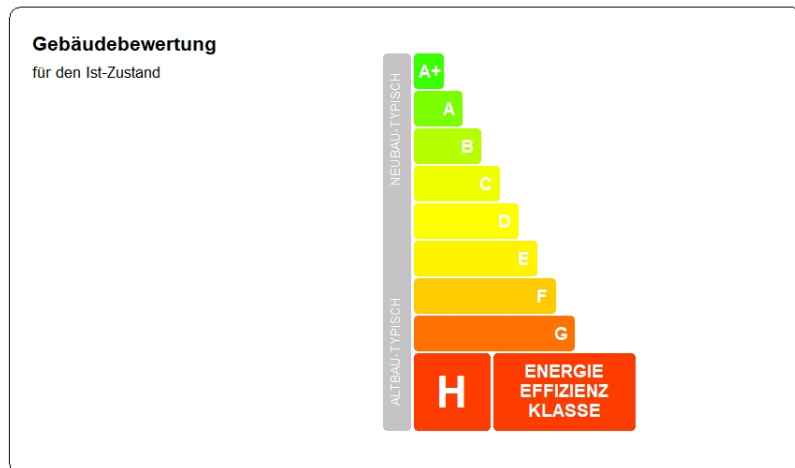
Für das Wohnhaus „Konkordiasiedlung 42“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

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



Energie - Effizienzklassen

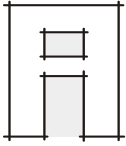
A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



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.



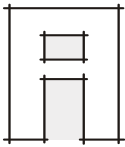
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Zur Ermöglichung der Berechnung wird innerhalb dieses Gutachtens exemplarisch davon ausgegangen, dass das Hauptgebäude etwa Ende der 1940er Jahre errichtet und vermutlich in den 1980er bis 1990er Jahren durch Anbauten und durch die Garage erweitert wurde. Die letzte Teilmodernisierung, betreffend die Bereiche Sanitär, Elektro- und Heizungsanlage, Innenausbau, wurde etwa Anfang der 2020er Jahre begonnen und soweit ersichtlich nicht fertiggestellt* (s. hierzu Beschreibung unter Punkt 4) und Punkt 9).

*teils fehlerhafte Verarbeitung

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von angenommen 77 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 22 Jahren (Anbauten teilen hierbei das Schicksal des Hauptgebäudes). Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 73 % des Herstellungswertes. Für die Garage mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahren und angenommener RND von rd. 40 Jahren wird die Alterswertminderung mit 43 % angesetzt.



12) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus grobem Aufmaß vor Ort, sowie aus den hier vorliegenden Bauzeichnungen (nach II.BV) überschläglich ermittelt bzw. angepasst (teils Abweichungen).

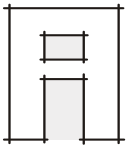
Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$4,72 \times 9,385 \times 4 =$	rd. 177,00 m ²
Eingangsanbau, ca.	$5,275 \times 2,46 =$	rd. 13,00 m ²
Anbau Mitte, ca.	$4,74 \times 6,42 =$	rd. 31,00 m ²
Anbau hinten ungenehmigt, ca.	$4,74 \times 5,94 =$	rd. <u>28,00 m²</u>
Anbauten gesamt*		72,00 m ²
Wohnhaus gesamt		249,00 m ²
Garage, ca.	$3,76 \times 8,48 - 0,24 \times 4,74 =$	rd. 31,00 m ²

*Anbaunische Rohbau ohne zusätzlichen Ansatz, Berücksichtigung unter sonstige Anlagen

Wohnfläche:

EG - Eingang, ca.	$2,22 \times 4,65 \times 0,97 =$	10,01 m ²
Flur, ca.	$0,97 \times 1,45 =$	1,41 m ²
Küche, ca.	$2,99 \times 4,65 \times 0,97 =$	13,90 m ²
Essen, ca.	$3,79 \times 4,20 =$	15,92 m ²
Diele, ca.	$1,00 \times 1,25 \times 0,97 =$	1,21 m ²
Abstellraum, ca.	$1,00 \times 1,25 \times 0,97 =$	1,21 m ²
Durchgangszimmer, ca.	$2,25 \times 3,01 \times 0,97 =$	6,57 m ²
Bad, ca.	$3,69 \times 4,50 \times 0,97 =$	16,11 m ²
Wohnen, ca.	$4,50 \times 5,70 - 1,00 \times 1,40 \times 0,5 =$	<u>24,95 m²</u>
Summe EG, rd.		91,00 m ²
OG - Flur, ca.	$1,38 \times 0,98 =$	1,35 m ²
Schlafen, ca.	$4,20 \times 3,83 =$	16,09 m ²
Kind, ca.	$3,04 \times 4,48 =$	<u>13,62 m²</u>
Summe OG, rd.		31,00 m ²
DG - Flur, ca.	$1,00 \times 1,60 =$	1,60 m ²
Zimmer 1, ca.	$2,66 \times 3,00 + 1,06 \times 3,00 \times 0,5 =$	9,57 m ²
Zimmer 2, ca.	$2,03 \times 4,19 + 1,06 \times 4,19 \times 0,5 =$	<u>10,73 m²</u>
Summe DG, rd.		22,00 m ²
Wohnhaus insgesamt, rd.		144,00 m ²



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.

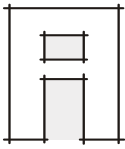
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 bislang eigengenutztes Einfamilienhaus (Leerstand mindestens seit 2024). Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch eher 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 wird unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

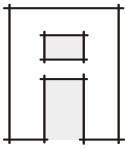
a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2025 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und 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.

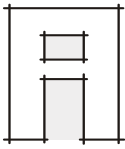


Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

Gebäudetyp 2.01	EFH, einseitig angebaut, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	615 - 1.180,- € 177 m ² BGF
Gebäudetyp 2.23	EFH, eingeschossig, Flachdach, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Anbauten:	865 - 1.670,- € 72 m ² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,2
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		785,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6		x 1,896
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.488,- € / m ²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 31 m ² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		4,0
gewichteter Kostenkennwert		485,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - III/2025 = 189,6		x 1,896
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		920,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 249 m ² BGF x 1.488,- €	370.500,00 €
Alterswertminderung 73 %	<u>- 270.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	100.000,00 €

Garage - 31 m ² BGF x 920,- €	28.500,00 €
Alterswertminderung 43 %	<u>- 12.300,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	16.200,00 €

Summe bauliche Anlagen 116.200,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Überdachungen, Anbaunische / Rohbau, Pauschalansatz 5.000,00 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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

$$116.200,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,896 \times 0,27 = \text{ rd. } 8.400,00 \text{ €}$$

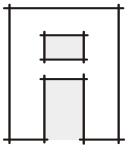
Übersicht Flst. 144

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	116.200,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	8.400,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>85.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	215.100,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 215.000,- € haben, bei etwa 1,06 (Eschweiler 54 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt hierbei zwischen 0,67 und 1,51.



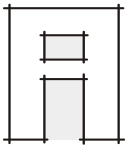
Einerseits mit Blick auf die Problematiken, betreffend Immobilien älteren Baujahrs (Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Auflagen in Verbindung mit der Energiewende, sowie auf weiterhin zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen) und andererseits unter Berücksichtigung des sich derzeit wieder stabilisierenden Immobilienmarkts im Segment Einfamilienhäuser, wird die aktuelle Marktanpassung hier objektbezogen mit 1,02 angesetzt (Lage im mittleren Drittel innerhalb des Streubereichs).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	- 9.000,00 €
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- <u>35.000,00 €</u>
Summe BOG	- 44.000,00 €

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 widergespiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	215.100,00 €
Marktanpassung × 1,02	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	219.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>44.000,00 €</u>
Sachwert rd.	175.000,00 €



15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zuletzt eigengenutztes Einfamilienhaus mit Leerstand seit mindestens 2024. Mieten werden nicht erzielt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 14,00 € / m² WFL, GA 106,- € / a

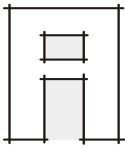
Verwaltungskosten: Wohngebäude 359,- € / a

Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser im ehemaligen Kreisgebiet, BRW - Stufe 2, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 0,7% +/- 1,7% als Mittelwert angegeben (Spanne -1,9% bis 5,1%). 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:

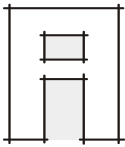
Nach dem zum Bewertungsstichtag aktuellen Mietspiegel der Stadt Eschweiler (Zeitraum bis 31.12.2025) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit (fiktiver) Baujahrguppe bis 1961 - 1970 zwischen 5,10 € und 6,30 € / m² angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung von 6,00 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen, für die Garage werden pauschal 50,- € / M angesetzt (zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	- 9.000,00 €
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- <u>35.000,00 €</u>
Summe BOG	- 44.000,00 €

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



Flst. 144

Monatlicher Rohertrag

Wohnhaus	144 m ² x 6,00 €	864,00 € 95%
Garage		<u>50,00 €</u> 5%
Gesamtertrag / M		914,00 €
Jahresrohertrag	914,- € x 12 = rd.	10.970,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 144 m ² + 106,- €	2.122,00 €	
Verwaltungskosten	359,- €	359,00 €	
Mietausfallwagnis	10.970,- € x 0,02	219,00 €	
rd. 25 %			<u>- 2.700,00 €</u>
Jahresreinertrag			8.270,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 85.500,- € x 1,5 %			<u>- 1.280,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			6.990,00 €

Kapitalisierungsfaktor

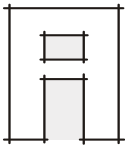
RND 22 Jahre, RND 40 Jahre, 1,5 %

18,62 x 6.990,- € x 0,95 + 29,92 x 6.990,- € x 0,05			134.100,00 €
vorläufiger Bodenwert			<u>85.500,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>- 44.000,00 €</u>
---	--	--	----------------------

Ertragswert rd. 176.000,00 €



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. 144

Sachwert	175.000,00 €
Ertragswert	176.000,00 €

Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

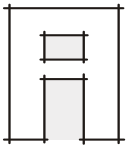
Verkehrswert (unbelastet) 175.000,00 €

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.215,- € / m² Wohnfläche und ca. 1.510,- € / m² WFL ohne Berücksichtigung der BOG.

17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.



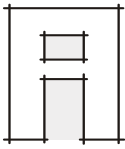
Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Außenanlagen und 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 2025 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Pumpe / Stich, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 1.950,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als DHH, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 91 - 110 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch).

Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, ohne Anwendung weiterer objektbezogener Parameter und ohne Berücksichtigung der BOG ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.750,- € / m² WFL.

Der hier ermittelte Wert in Euro je m² WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG, etwa 14 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Objekteigenschaften als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für eine weitere Nutzung des Objekts zunächst die Räumung, sowie u.a. bauliche Maßnahmen notwendig werden, wie die Ausbesserung (ggf. Erneuerung) und Fertigstellung der angefangenen Modernisierungsmaßnahmen, Reparatur / Behebung der vorhandenen Schäden (hier insbesondere Feuchteschäden, vermutlich durch Undichtigkeiten an verschiedenen Flachdachbereichen), die Klärung der Genehmigungsfähigkeit des hinteren Anbaus mit der Baubehörde, sowie die Fertigstellung / Inbetriebnahme der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Strom, Rohre / Leitungen) durch ein Fachunternehmen (mit Abnahme). Der genaue Umfang und Kostenaufwand dieser Maßnahmen kann hier nicht ermittelt werden. Innerhalb dieses Gutachtens musste überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden.

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 26.03.2026



Dipl. Ing. Iris Ackermann