Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 25 / 24 -

über den Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks
mit zweigeschossigem Anbau und Garage (Flst. 587)
in Eschweiler / Bergrath, Herrenfeldchen 10

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.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

KURZBESCHREIBUNG

Zweifamilienhausgrundstück, Herrenfeldchen 10, 52249 Eschweiler / Bergrath, einseitig angebautes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ein- bis zweigeschossigem Anbau und Garage, Baujahr etwa Anfang 20. Jh., Teilmodernisierung und ggf. Erweiterung Anbau ca. Mitte 1980er Jahre, insgesamt rd. 222 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 494 m², hoher Instandhaltungsstau / Sanierungsbedarf.

Abkürzungsverzeichnis

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

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Bewertungsstichtag:	07.03.2025
Objekt:	Zweifamilienhausgrundstück
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 64 Flurstück 587 Hof- und Gebäudefläche Herrenfeldchen 10 groß: 4,94 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 3491, lfd. Nr. 6
Verkehrswert (unbelastet):	**247.000,00 €**
In Worten:	Zweihundertsiebenundvierzigtausend 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 Immobilienwertermittlungs-verordnung
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 2025
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Eschweiler*
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*keine Bauakte vorhanden

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Gliederung des Gutachtens

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

Anlagen zum Gutachten

- Aufnahmen des Grundstücks
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte
- Bescheinigung Erschließungsbeiträge
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

In Bezug auf die fehlenden Unterlagen zum Objekt (eine Bauakte ist nicht vorhanden, weitere Auskünfte konnten von Seiten der Stadtverwaltung nicht gemacht werden), musste innerhalb dieses Gutachtens überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können. Es ist nicht bekannt ob und inwieweit die baulichen Anlagen, hier insbesondere die Anbauten, genehmigt oder genehmigungsfähig sind. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag innerhalb der Berechnungen berücksichtigt.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 07.01.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren **- 43 K 25 / 24 -**

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:
Gemarkung Eschweiler
Flur 64, Flurstück 587
Hof- und Gebäudefläche
Herrenfeldchen 10
groß: 4,94 ar

Grundbuchbezeichnung:
Grundbuch von Eschweiler
Blatt 3491, lfd. Nr. 6

Herrschvermerke:
keine

Eigentümer:
XXXXX
XXXXX
XXXXX
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch II. Abt.:
lfd. Nrn. 1 bis 2 gelöscht
lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 25/24). Eingetragen am 23. 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 wurde dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Bewertungsstichtag:
07.03.2025

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 587, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

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

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

Zubehör: Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör (Wohnung nicht geräumt)

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

3) Ortsbesichtigung **07.03.2025**

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Vor Ort ermöglichte die Miteigentümerin den Zutritt und machte Angaben zum Objekt (Baupläne o.ä. sind nicht vorhanden, die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden). Das Vorderhaus ist seit Juni 2023 nicht mehr bewohnt, aber noch nicht geräumt (zuletzt Eigennutzung). Die Wohneinheit im Anbau wird durch den Miteigentümer bewohnt. Mieten werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt. Das Objekt weist einen starken Instandhaltungsrückstand auf (Sanierungsbedarf).

Anwesende am 07.03.2025:
- XXXXX (Miteigentümerin)
- XXXXX
  (Ehemann der Miteigentümerin)
- Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler, Ortsteil Bergrath, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2 km südöstlich des Stadtzentrums von Eschweiler, an der Straße „Herrenfeldchen“. Eschweiler liegt mit rd. 56.000 Einwohnern in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil Bergrath liegt mit rd. 5500 Einwohnern im Südosten Eschweilers. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 3 km nordwestlich und Eschweiler Ost ca. 3 km nordöstlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Stadtmitte sind im Ortsteil vorhanden (Bushaltestellen in ca. 300 m Entfernung).

Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts besteht ebenfalls aus Wohnhäusern, meist als Altbauten in Hausgruppen. Unmittelbar nördlich des Objekts befinden sich einige Hausgruppen jüngeren Baujahrs. 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 „Herrenfeldchen“ ist eine Gemeindestraße mit mäßigem Verkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße hat leichtes Gefälle Richtung Nordost, ist asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand). Nach Auskunft der Stadt Eschweiler, fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Die Erschließung ist endgültig hergestellt. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach dem § 8 KAG auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant.

Grundlage für die 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, Gas, Wasser, an das Fernsprechnetz und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:
Flurstück 587 ist 494 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (leichte Abwinklung an westlicher Grundstücksgrenze). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 25 m, bei einer mittleren Grundstücksbreite von etwa 20 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 (Altbau / Doppelhaushälfte), mit teilausgebautem Dachgeschoss, mit hinten anschließenden, zweigeschossigen Anbauten ohne Unterkellerung, sowie mit einer an der östlichen Grundstücksgrenze liegenden Garage und mit einem Gartenhaus bebaut.

Das Vorderhaus und ggf. bereits auch ein Teilbereich des Anbaus wurden vermutlich Anfang des 20. Jh. errichtet (BJ ca. 2010 lt. Eigentümerin). Wahrscheinlich wurden in späteren Jahren weitere Teilbereiche des Anbaus errichtet, erweitert und ggf. aufgestockt oder (teil)- modernisiert (letzte Erweiterung Anbau lt. Eigentümerin etwa Mitte der 1980er Jahre). Nach Auskunft der Stadt Eschweiler ist zum Objekt keine Baukte vorhanden, Einträge in Bezug auf Vorgänge von Bauvorhaben sind im System nicht gelistet. Nach historischen Luftbildern NRW aus dem GeoPortal, bestanden die Anbauten und die Garage bereits 1970 (frühere Bilder wurden nicht veröffentlicht).

Das Wohnhaus befindet sich soweit erkennbar, überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand, bei nicht mehr zeitgemäßem Ausstattungsstandard und hohem Instandhaltungsrückstand (massive Bauweise, Ziegelsteine o.ä., Holzbalkendecken, Holzdachstuhl, Feuchteschäden in KG, Vorderhaus nicht geräumt, keine Heizung in OG und DG, gefangene Räume, Anbau unterwohnt, Sanierungsbedarf). Soweit bekannt ist, wurden etwa Mitte der 1980er Jahre die letzten Teilmodernisierungen, wie teilweise der Austausch der Fenster und Erneuerung des Bads, durchgeführt.

Im Hauptgebäude befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit, die sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt (Nebenräume im KG, dort Feuchte). Von der Wohneinheit im Anbau aus wurde im Obergeschoss ein Durchbruch zum Hauptgebäude ausgeführt, sodass die hinteren beiden Zimmer des Hauptgebäudes zum Stichtag durch die Wohnung im Anbau genutzt wurden (Zwischentür zu Treppenhaus Hauptgebäude versperrt).

In ursprünglicher Grundrissaufteilung besteht die Wohnung im Hauptgebäude im EG aus Flur / Treppenhaus, Küche als gefangener, innenliegender Raum ohne Belichtung, Wohnzimmer mit offenem Esszimmer und Bad, im OG aus Flur / Treppenhaus und drei Schlafzimmern, im DG aus Flur / Treppenhaus und vier Zimmern / Kammern als gefangene Räume (ein Zimmer ohne Belichtung). Die oberen Etagen sind nicht an die Zentralheizung angeschlossen. Die Wohnfläche liegt grob bei rd. 125 m².

Im Anbau, mit separatem Hauseingang hinter dem Hauptgebäude, befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Die Räume sind hintereinander als gefangene Räume angeordnet (EG mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Treppenhaus und Bad, OG mit drei Schlafzimmern, Treppenhaus und Zwischenraum als Zugang zum Hauptgebäude). Die Wohnfläche beträgt etwa 97 m².

Zum Objekt sind keinerlei Unterlagen vorhanden. Detaillierte Angaben zum Baujahr, zu durchgeführten baulichen Maßnahmen, zum Ausbau- und Konstruktionszustand, sowie zum Genehmigungsstand können daher nicht gemacht werden (hier Schätzungen, auch in Bezug auf Bauzahlen und Flächen / Teilaufmaß vor Ort).

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Ardennenstraße“ 4. Änderung (s. Auszug Abb. 1) mit Rechtskraft vom 19.07.2006, nach BauNVO v. 1990. Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“, GRZ 0,4, GFZ 0,8*, bei maximal zweigeschossiger, offener Bauweise mit Baufenster von der straßenseitigen Grenze aus bis zu einer Tiefe von 14 m**, sowie mit 3 m Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze (textliche Festsetzungen vorhanden). Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbaufläche (W) aus.

*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.

**Der zum Stichtag vorhandene, zweigeschossige und zu Wohnzwecken genutzte Anbau befindet sich teilweise außerhalb dieses Baufensters. Inwieweit diesbezüglich ggf. Bestandschutz besteht, ist aufgrund fehlender Dokumentation nicht bekannt. Hierdurch ausgelöste Unwägbarkeiten werden innerhalb der Berechnungen, soweit möglich, durch pauschale Risikoabschläge oder weitere Parameter berücksichtigt.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Abb. 1 – Auszug Bebauungsplan Nr. 58 4. Änderung

5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / städtische Gebäude:

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

Privatgebäude:

Der Bereich der etwa 300 m östlich befindlichen und dort zusammentreffenden Bäche Riffersbach und Omerbach war von der Überflutung betroffen. Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung und die höhere topographische Lage, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

Auswirkungen:

Risiken: ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums von Eschweiler, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur
Chancen: langfristig ggf. struktureller, attraktiver Wiederaufbau des 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 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 Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve - Grube“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“, Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nähere Angaben bzgl. ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaß-nahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

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

7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 260,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Bergrath.

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.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da boden-wertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Boden-verunreinigungen 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 finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

Flurstück 587

Richtwert		260,- € / m²
Grundstücksgröße		494 m²
		Zu-/ Abschlag
Lage		-
Tiefe rd. 20 m		+ 10 %
Beschaffenheit / Topographie		-
Zuschnitt		-
Summe der Zu- und Abschläge		+ 10 %
angepasster Bodenwert		286,- € / m²
494 m² x 286,- € =		141.284,00 €
vorläufiger Bodenwert	**rd.**	**141.300,00 €**

besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale: -

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, Angaben der Beteiligten, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbauten

Kellergeschoss	Hauptgebäude komplett unterkellert, Kellertreppe massiv / Beton, Handlauf Edelstahl, Wände Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, verputzt, Kellerdecke Ziegelgewölbe zwischen Träger / Kappendecke gekälkt, Boden Fliesen, Kellerfenster mit Vergitterung und Glasbausteine, (Feuchteschäden im kompletten KG), Anbau ohne Unterkellerung
Geschosse	
- Wände:	Mauerwerk, Haupthaus vermutlich Ziegelsteine, Anbau ggf. teils Bims- oder Kalksandsteine, Wände innen meist verputzt und tapeziert
- Fassaden:	Front Riemchen, Giebel Plattenbekleidung, ggf. asbesthaltig, Anbau und Rückseite Putz
- Decken:	Holzbalkendecken, Anbau ggf. massiv
- Böden:	Fliesen, Laminat, Textilbeläge, teils PVC - Belag o.ä.
- Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden, Baujahr Mitte 1980er Jahre, teils Fenster älteren Baujahrs (Holz- oder Alurahmen), Treppenhaus Bleiverglasung, DG Dachluke und einfachverglaste Holzrahmenfenster, auch in Anbau / Küche, teils Glasbausteine
- Türen:	Hauseingangstür Hauptgebäude Alu / Kunststoff isolierverglast, Anbau - Eingangstür Alurahmen mit Verglasung älteren Baujahrs, innen verschiedene, glatte abgesperrte Türen, teils mit Glasausschnitt, teils lackiert, Holztüren in Holzzargen

- Treppen:	Haupthaus Holzgeschosstreppen, Textilbelag, Holzgeländer, Anbau mit massiver Geschosstreppe, Fliesenbelag
Dach	Haupthaus mit Holzsatteldach, Eindeckung Pfannen, ggf. ohne oder mit geringer Dämmung, Schrägen und Kniestock Holzschalung, Ausbau nur unzureichend, Anbauten Flach- und Pultdach, vermutlich Holzkonstruktion, Eindeckung Schweißbahn o.ä., unterseitig teils Nut- und Federschalung, keine weiteren Angaben
2. SANITÄR	Haupthaus KG, Wasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine Haupthaus EG, Duschbad mit halbrunder Duschkabine, Waschbecken und WC natürlich entlüftet, komplett Fliesen Küche (gefangener Raum ohne Fenster, Durchgang zu Wohnbereich), Boden Fliesen, Wände PVC - Spiegel, Rest Tapete, Anschlüsse vorhanden Anbau EG, Küche mit Anschlüssen, Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte Bad mit Eck - Einbauwanne, Duschkabine, WC und Waschbecken, Anschluss Waschmaschine, komplett Fliesen, natürlich entlüftet (niedrige Raumhöhe), Aufhängung Gastherme Anbau OG, ein Zimmer mit Waschbecken
3. ELEKTRO	Elektroanlage, sowie Schalter und Steckdosen meist Haupthaus alt, Zähler in Flur DG, ggf. Teilmodernisierungen, Zählerschrank Anbau in Flur EG, Elektroanlage ggf. modernisiert
4. HEIZUNG	Gaszentralheizung, je Wohneinheit Gastherme Fa. Wolf, Wärmeverteilung über Heizkörper / Konvektoren, zusätzlich Kaminofen in Wohnbereich EG Haupthaus und Zimmer OG, offener Kamin in Wohnbereich Anbau, OG und DG Haupthaus ohne Zentralheizung

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

5. AUSSENANLAGEN	Garten mit Rasen, Bepflanzung und Teich, Wildwuchs, Terrasse und Zuwegung Verbundsteinpflaster, Terrassen- / Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion, Flachdach mit Lichtstegplatten, teils Plattenbelag, Waschbeton, Einfriedung Hecken und Holzzaun, Sichtschutzpaneele, Gartentor, Unterstand zu Abstellzwecken, Regenwasserauffangtank
6. GARAGE	Garage freistehend neben dem Wohnhaus, Zufahrt von der Straße aus, seitlich Grenzmauer, vermutlich massive Konstruktion / Mauersteine, verputzt, flachgeneigtes Pultdach lt. Miteigentümerin nach Brand erneuert, Stahlschwingtor, keine Innenbesichtigung möglich, keine weiteren Angaben
7. GARTENHAUS	Gartenhaus / Hobbyraum (Bar) in massiver Konstruktion, außen verputzt, innen verschiedene Bekleidungen, Boden Fliesen, Satteldach mit Schweißbahn, Holztür mit Glasausschnitt, Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

9) Baulicher Gebäudezustand s. auch Fotodokumentation

Das Wohnhaus wurde etwa 2010 errichtet und befindet sich konstruktiv vermutlich noch in ursprünglichem Zustand. Zum genauen Zeitpunkt der Errichtung bzw. der Erweiterungen der Anbauten, sowie zu deren Genehmigungsstand, auch in Bezug auf deren Lage außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Flächen, können keine Angaben gemacht werden (beim Bauordnungsamt ist keine Bauakte und keine Dokumentation vorhanden). Es wird davon ausgegangen, dass die letzte Erweiterung der Anbauten etwa Mitte der 1980er Jahre errichtet wurde und dass in diesem Zeitraum auch die letzten Teilmodernisierungen im Gesamtobjekt durchgeführt wurden (Fensteraustausch, Erneuerung Bad EG, Heizungstausch ggf. später). Detaillierte Informationen zu durchgeführten Maßnahmen sind nicht bekannt.

Die Objektausstattung, insbesondere im Haupthaus, ist überwiegend veraltet, dies betrifft vermutlich auch die Gebäudetechnik und die Leitungen, sowie auch den energetischen Standard. Die oberen Geschosse im Hauptgebäude sind nicht an die Zentralheizung angeschlossen, teils sind einfachverglaste Fenster vorhanden, die Fassaden sind ungedämmt. In allen Gebäudebereichen befinden sich gefangene, teils unzureichend oder nicht belichtete Räume (Küche ohne Fenster), der Grundrisszuschnitt ist eher ungünstig. Die Räume im hinteren Anbaubereich weisen niedrige Höhen auf, die Wohnung im Anbau ist unterwohnt, das Hauptgebäude ist nicht geräumt. An der Giebelwand im DG des Hauptgebäudes sind innen, um den Bereich des einfachverglasten Fensters, Putzausblühungen und Verfärbungen vorhanden, die Plattenbekleidung der Fassade ist vermutlich asbesthaltig. Die je hintereinanderliegenden Räume im DG sind nicht beheizt und belichtet / belüftet durch einfachverglaste Fenster, Dachluken oder ohne Fenster. Inwieweit der Dachstuhl ggf. mit einer geringen Dämmung versehen ist, ist nicht bekannt. Im Kellergeschoss sind erhebliche Feuchteschäden ersichtlich. Die Außenwände weisen dort in kompletter Höhe Verfärbungen, Kränze und Putzabplatzungen auf, die Innenwände sind im Sockelbereich betroffen (aufsteigende Feuchte). An den Putzflächen der Gartenfassade ist außen Rissbildung erkennbar, die Putzfassaden der Garage und des Anbaus weisen mikrobakteriellen Bewuchs auf. Das Garagendach wurde nach einem Brandvorfall erneuert, zum Zustand des Innenraums können keine

Angaben gemacht werden. Die Außenanlagen sind nicht instandgehalten (Wildwuchs), an den Grenzmauern im Bereich der Garage sind Putzabplatzungen vorhanden.

Das Ausmaß und die Kosten der zur Schadensbeseitigung und zur Objektsanierung erforderlichen Maßnahmen können innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert beziffert werden können. Es ist zudem nicht bekannt, inwieweit die Gebäudebereiche genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 28.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 10% 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. 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 Hauptgebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft (BJ Anbauten unklar). Die Gebäudehülle ist vermutlich nicht mit Dämmung versehen (ggf. geringe Dämmung der Dachflächen). Die Fenster wurden vor Jahrzehnten ausgetauscht / eingebaut (1980er Jahre) und sind teils noch einfachverglast, die Beheizung erfolgt je Wohnung über eine zentrale, gasbefeuerte Heizungsanlage (Obergeschosse Haupthaus ohne Heizung). Im Haupthaus sind zwei Kaminöfen vorhanden (BJ unbekannt, ggf. besteht die Verpflichtung zum Gerätetausch).

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.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

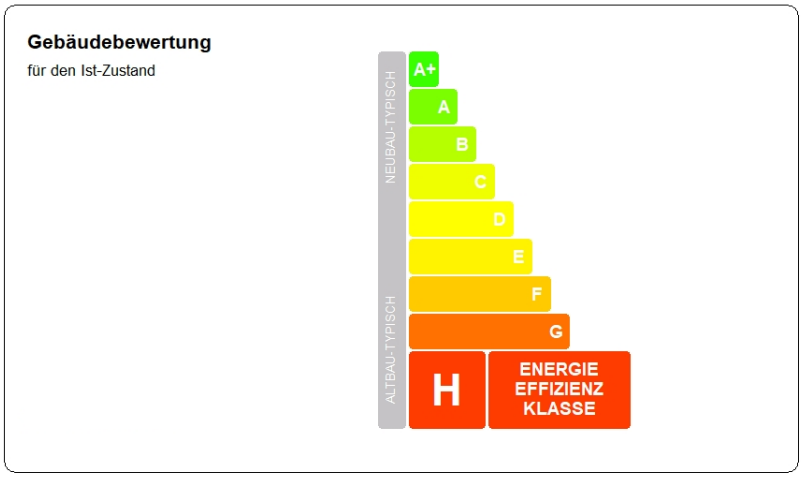
c) Energie - Effizienzklasse

Für das Haupthaus „Herrenfeldchen 10“ 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, hiervon 90% Isolierverglasung).

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

Energie - Effiziensklassen

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



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutz-fläche 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.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus grobem Teilaufmaß vor Ort ermittelt (Haupthaus EG / DG und Anbau OG), sowie aus den hier vorliegenden Lageplänen überschläglich abgetragen bzw. aus dem Geoportal abgemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden (hier teils Schätzungen).

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	7,00 x 9,00 x 4 x 4,00 =	rd.	252,00 m²
Anbauten, ca.	4,50 x 13,60 x 2		
	+ 2,00 x 2,00 x 2 =	rd.	130,00 m²
BGF insgesamt, rd.			382,00 m²
Garage, ca.	4,50 x 6,50 =	rd.	29,00 m²

Wohnfläche:

Erdgeschoss HH			
Wohnen, ca.	4,00 x 4,41 =		17,64 m²
Essen (offen), ca.	3,92 x 3,14 =		12,31 m²
Küche, ca.	4,13 x 1,72 =		5,40 m²
Bad, ca.	3,14 x 1,82 =		5,71 m²
Flur / Treppenhaus, ca.	4,00 x 0,97 + 1,50 x 0,90 =		5,23 m²
Summe Haupthaus EG, rd.			46,00 m²
Obergeschoss HH*	wie EG HH	rd.	46,00 m²
Dachgeschoss HH			
Zimmer / Kammer 1, ca.	0,80 x 3,77 x 0,5 + 2,40 x 3,77 =		10,56 m²
Zimmer / Kammer 2, ca.	0,80 x 2,70 x 0,5 + 2,40 x 2,70 =		7,56 m²
Zimmer / Kammer 3**, ca.	1,00 x 2,00 x 0,5 + 2,40 x 2,00 =		5,80 m²
Zimmer / Kammer 4, ca.	1,00 x 2,48 x 0,5 + 2,40 x 2,48 =		7,19 m²
Flur / Treppenhaus, ca.	2,65 x 0,90 + 0,97 x 1,00 =		2,31 m²
Summe Haupthaus DG, rd.			33,00 m²
Haupthaus insgesamt, rd.			125,00 m²

*Nutzung Schlafzimmer und Flur / Treppenhaus, zzgl. der zwei gartenseitigen Räume, die zum Stichtag durch die Anbauwohnung genutzt wurden (Durchbruch in Außenmauer), der Zugang zum Haupthaus besteht grundsätzlich noch (Tür verschlossen).
**Zimmer ohne Fenster

Obergeschoss Anbau			
Schlafen 1, ca.	3,83 x 3,37 =		12,91 m²
Schlafen 2, ca.	3,83 x 3,77 =		14,44 m²
Schlafen 3, ca.	4,00 x 3,88 =		15,52 m²
Flur, ca.	1,20 x 1,42 =		1,70 m²
Vorraum, ca.	1,50 x 1,50 =		2,25 m²
Summe Anbau EG, rd.			47,00 m²
Erdgeschoss Anbau*	wie OG Anbau	rd.	50,00 m²
Anbau insgesamt, rd.			97,00 m²

*Aufteilung wie OG Anbau, Nutzung Küche, Wohnen zzgl. rd. 3,00 m² durch eingeschossige Wohnzimmererweiterung / Anbau, Flur / Treppenhaus, Bad

Anbau, rd.	97,00 m²
Haupthaus, rd.	125,00 m²
WFL insgesamt, rd.	222,00 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 Wohnhaus wurde vermutlich etwa Anfang der 1910er Jahre errichtet, ggf. in den 1960er Jahren durch Anbauten und die Garage erweitert und zuletzt Mitte der 1980er Jahre teilmodernisiert und durch weitere Anbaubereiche erweitert (Annahmen s. Beschreibung). Detaillierte Angaben zu durchgeführten Maßnahmen können nicht gemacht werden.

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

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 Zweifamilienhaus mit je einer Wohneinheit in Hauptgebäude und Anbau. Die Wohnung im Haupthaus war zum Stichtag etwa zwei Jahre nicht mehr bewohnt und noch nicht komplett geräumt. Die Wohnung im Anbau wurde durch den Miteigentümer selbst bewohnt. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch eher die Eigennutzung des Objekts im Vordergrunde (Teilvermietung denkbar nach Sanierung und Umbau). 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 Wertermittlungsstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

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

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

b) Herstellungskosten		Gebäudemix
Gebäudetyp 2.33	2FH einseitig angebaut, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	615 - 1.180,- €
	Wohnhaus:	252 m² BGF
Gebäudetyp 2.11	2FH, zweigeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	735 - 1.415,- €
	Anbau:	130 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,0
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		766,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2025 = 187,4		x 1,874
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.435,- € / m²

Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	29 m² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		3,5
gewichteter Kostenkennwert		365,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2025 = 187,4		x 1,874
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		684,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus mit Anbau - 382 m² BGF x 1.435,- €	548.200,00 €
Alterswertminderung 74 %	- 405.600,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	142.600,00 €
Garage - 29 m² BGF x 684,- €	19.800,00 €
Alterswertminderung 74 %	- 14.700,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	5.100,00 €
Summe bauliche Anlagen	147.700,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:	
Gartenhaus / Unterstand, Pauschalansatz	3.500,00 €

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:

147.700,00 € x 0,05 + 5.000,00 € x 1,874 x 0,26 = rd. 9.800,00 €

Übersicht Flst. 587

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	147.700,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	9.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	141.300,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	302.300,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der Sachwertfaktor für EFH mit Einlieger und 2FH in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 300.000,- € haben, bei etwa 0,91 (Eschweiler 14 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,61 und 1,27.

Mit Blick auf ein eher zurückhaltendes Kaufverhalten für Immobilien im Altbaubereich (Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Sanierungsverpflichtungen, auf weiterhin zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen, sowie ggf. durch Auflagen in Verbindung mit der Energiewende) wird die Marktanpassung hier unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 0,91 angesetzt (Lage mittleres Drittel innerhalb des Streubereichs).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- 28.000,00 €

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	302.300,00 €
Marktanpassung × 0,91	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	275.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.000,00 €
Sachwert rd.	**247.000,00 €**

15) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der markt-angepasste 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 teils noch eigengenutztes, nicht geräumtes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Mieten werden nach Angaben der Beteiligten 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:	je Wohngebäude 359,- € / a, GA 47,- € / 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 Zweifamilienhäuser und EFH mit Einlieger im ehemaligen Kreisgebiet, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre, mit 1,1% +/- 1,2% als Mittelwert angegeben (Spanne -1,6% bis 4,0%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,7 % ausgegangen.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe bis 1960 mit Bad und Heizung zwischen 4,60 € und 6,30 € / m² und Wohnungen mit Bad oder Heizung zwischen 3,80 € und 5,20 € / m² angesetzt werden. Für die Baujahrgruppe 1981 - 1989 liegt der Wert zwischen 6,00 € und 7,20 € / m². Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Sonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung und Zuschnitt der jeweiligen Wohnung von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen (zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt, angenommen wird gemeinsame Gartennutzung, Objekt zum Stichtag nicht geräumt):

WE Haupthaus	
EG (Zentralheizung)	5,00 € / m²
OG (1 Zimmer mit Kaminofen)	4,00 € / m²
DG (unbeheizt / schlechte Belichtung)	3,00 € / m²
WE Anbau (Zentralheizung)	6,00 € / m²
Garage	50,- € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- 28.000,00 €

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.

Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Flst. 587

Monatlicher Rohertrag			
HH - EG	46 m² x 5,00 €		230,00 €
HH - OG	46 m² x 4,00 €		184,00 €
HH - DG	33 m² x 3,00 €		99,00 €
Anbau	97 m² x 6,00 €		582,00 €
Garage			50,00 €
Gesamtertrag / M			1.145,00 €
Jahresrohertrag	1.145,- € x 12 =	rd.	13.740,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 222 m² + 106,- €	3.214,00 €	
Verwaltungskosten	359,- € + 47,- €	406,00 €	
Mietausfallwagnis	13.740,- € x 0,02	275,00 €	
rd. 28 %			- 3.900,00 €
Jahresreinertrag			9.840,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen	
Bodenwerts 141.300,- € x 1,7 %	- 2.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	7.440,00 €
Kapitalisierungsfaktor RND 21 Jahre, 1,7 %	
17,54 x 7.440,- €	130.500,00 €
vorläufiger Bodenwert	141.300,00 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	271.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.000,00 €
Ertragswert rd.	**244.000,00 €**

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. 587

Sachwert	247.000,00 €
Ertragswert	244.000,00 €

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für eine weitere Nutzung des Objekts zunächst die Räumung und ggf. bauliche Maßnahmen / Modernisierungen notwendig werden, deren Umfang und Kostenfaktor hier nicht ermittelt werden können. Innerhalb dieses Gutachtens musste meist von Schätzungen ausgegangen werden.

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) 247.000,00 €

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.110,- € / m² hier angenommene Gesamtwohnfläche und ca. 1.240,- € / m² WFL ohne BOG.

17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2025 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 Bergrath, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.150,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Reihenmittelhaus, Baujahr 1965, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 111 - 130 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Zweifamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichen Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.330,- € / m² WFL ohne BOG. Die Objekteigenschaften weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab.

Der hier ermittelte Wert in Euro je m² WFL, ohne Berücksichtigung der BOG, liegt etwa 7 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Besonderheiten des Objekts, der erläuterten Risiken, sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).

***

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 25.04.2025

Dipl. Ing. Iris Ackermann