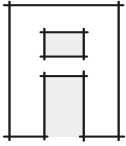


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 26 / 24 -

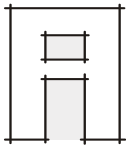
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flst. 443)
in Eschweiler / Röthgen, Im Kamp 4

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen.



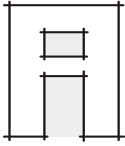
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Im Kamp 4, 52249 Eschweiler / Röthgen, Mittelhaus eines Häuserblocks, Dachgeschoss ausgebaut, BJ etwa Anfang 20. Jh., An- und Ausbau Mitte 1980er Jahre, rd. 105 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 155 m², Lage an Wirtschaftsweg, keine Innenbesichtigung möglich.



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vor- sitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	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	Energieversorgungsunter- nehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbebeeinheit	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



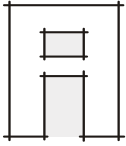
Bewertungstichtag: 10.12.2024

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler
Flur 41
Flurstück 443
Gebäude- und Freifläche
Im Kamp 4
groß: 1,55 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler
Blatt 2383, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **138.000,00 €**
In Worten: Einhundertachtunddreißigtausend Euro

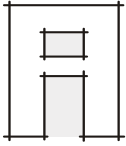


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)
Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020
GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel 2024 / 2025 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversch. Eschweiler e. V.
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte*, Erschließungsbeiträge - Stadtverwaltung Eschweiler
Bestandsentwässerungslageplan - Stadt Eschweiler
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Planauskunft Regionetz / Stawag / EWW
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW
*Urakte stand nicht zur Verfügung



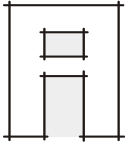
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13 - 14
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 19 - 20
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 21 - 22
11) Massen und Flächen	S. 23
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Sachwertverfahren	S. 26 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34 - 35

Anlagen zum Gutachten

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

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

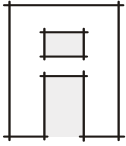


1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 23.10.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 26 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 41 Flurstück 443 Gebäude- und Freifläche Im Kamp 4 groß: 1,55 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 2383, lfd. Nr. 1
Herschvermerke:	keine
Eigentümer:	XXXXXX XXXXXX
Grundbuch II. Abt.:	<i>lfd. Nr. 1</i> Grunddienstbarkeit (Duldung eines Mischwasserkanals) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 41 Nr. 217/139 (Blatt 3808). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. März 1974 eingetragen am 13. Mai 2074. <i>lfd. Nrn. 2 bis 5</i> - gelöscht <i>lfd. Nr. 6</i> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 26/24). Einge- tragen am 25. 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 zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wurde zusätzlich mit Begleitschreiben an das Gericht, der Ersatzwert des Rechts II/1 ermittelt.

Bewertungstichtag: 10.12.2024

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt

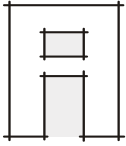
Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 443, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

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

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



3) Ortsbesichtigung

10.12.2024

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

Anwesende am 10.12.2024: - Unterzeichnende

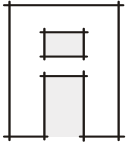
*Auftragsgemäß habe ich den Eigentümer darauf hingewiesen, dass der Wert der Inneneinrichtung im Falle der Zutrittsverweigerung notfalls nach äußerem Eindruck geschätzt werden wird, dass die auf dem nicht festgestellten Zustand des Versteigerungsobjekts beruhende Unrichtigkeit in der Wertfestsetzung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

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler, Ortsteil „Röthgen“, an der Straße „Im Kamp“, am südwestlichen Rand des Stadtzentrums von Eschweiler. Eschweiler hat rd. 56.000 Einwohner und liegt in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil Röthgen liegt südlich der Bahnlinie der Euregiobahn und grenzt unmittelbar an den südwestlichen Bereich des Stadtzentrums an. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 1,5 km nordwestlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen sind ebenfalls vorhanden (Haltestelle Karlstraße ca. 60 m nördlich, Hbf Eschweiler 600 m südwestlich, Talbahnhof / Euregiobahn 300 m östlich).



Bei der Hausgruppe „Im Kamp 2 - 6“ handelt es sich um die einzige Wohnhausbebauung an dieser schmalen Straße (Wirtschaftsweg). Im Übrigen befinden sich dort nur einige Garagen mit Zufahrt von der Talstraße aus. Die Bebauung der direkten Umgebung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, meist Altbauten, als Blockbebauung der umliegenden Straßen, je mit Gartenlage zu den Wohnhäusern „Im Kamp“ (s. Lageplan / Anlage). Die umliegenden Gärten sind meist mit Grenzmauern (auch an der Straße Im Kamp) eingefriedet. Die Wohnlage wird als mittel eingestuft.

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation (Außenaufnahmen von der Gebäudefront) ersichtlich.

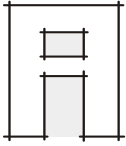
Erschließung:

Bei der Straße „Im Kamp“ handelt es sich nach Angaben der Stadt Eschweiler derzeit um einen Wirtschaftsweg. Der Weg ist asphaltiert, Gehwege und Straßenbeleuchtung sind nicht vorhanden. Bei lediglich etwa 2 m Breite ist der Weg theoretisch von der Talstraße aus befahrbar, allerdings besteht keine Wendemöglichkeit (Garagenvorplatz / Privatgrundstück). Von der Karlstraße aus ist nur ein Zugang als Gehweg gegeben.

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler liegt das zu bewertende Grundstück an einer nichtöffentlichen Straße (Wirtschaftsweg). Mit der Herstellung der Erschließungsanlage wurde noch nicht begonnen. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch fällt an. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant*.

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

Das Bauordnungsamt teilt weiter mit, dass mittelfristig mit keinem Ausbau zu rechnen sei, sodass von Seiten der Verwaltung keine Auskünfte über eventuelle Kosten gemacht werden können. Auch langfristig sei in Bezug auf die Besonderheit der Örtlichkeit mit keinem Ausbau zu rechnen. Grundsätzlich ist von einer Mindestbreite von 3 m bei Erschließungsanlagen auszugehen, um eine Erreichbarkeit durch Rettungsdienste o.ä. zu gewährleisten, sodass nach heutigen Maßstäben eine "Erschließung" im rechtlichen Sinne mindestens



fraglich sei. Auch darf ein sog. "nicht befahrbarer Wohnweg" gemäß der Bauordnung NRW maximal 50 m von der nächsten befahrbaren Straße entfernt sein; auch dies sei hier nicht gegeben. Im Rahmen des Bestandschutzes sei diesbezüglich keine Prüfung geplant.

Innerhalb dieses Gutachtens werden die durch die ungünstige Erschließungssituation ausgelösten Unwägbarkeiten innerhalb der bodenbezogenen BOG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt (s. Punkt 7). Ob und inwieweit in Zukunft tatsächlich Beiträge anfallen werden, ist derzeit nicht ermittelbar.

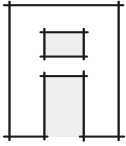
Das Objekt ist nach hier vorliegenden Planauskünften an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser angeschlossen.

In der Straße „Im Kamp“ liegt kein städtischer Kanal, die Entwässerung der entsprechenden Grundstücke erfolgt laut Auskunft des Amts für Kanalbau / Eschweiler über eine private Sammelleitung (Verlauf über Privatgrundstücke, s. hierzu Diensbarkeit II/1 - Duldung und Mitbenutzung eines Mischwasserkanals auf dem Grundstück, Flst. 443 zu Gunsten Flst. 444, bei einem Kostenanteil von je ½ für Betrieb und Benutzung; genaue Leitungslage, aktueller Stand sowie privatrechtliche Vereinbarungen und Kostenaufwand unbekannt / Ersatzwertberechnung mit Begleitschreiben).

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 443 ist 155 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (vordere Grundstücksgrenze mit schrägem Verlauf). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 32,30 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 4,80 m. Die Geländeoberfläche ist, soweit bekannt ist, nahezu eben. Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus, als Mittelhaus einer Hausgruppe (drei Wohnhäuser), mit ausgebautem Dachgeschoss (DG als Vollgeschoss), sowie mit einem hinten anschließenden, eingeschossigen Anbau mit Flachdach bebaut. Der genaue Ausbauzustand und das tatsächliche Maß des Anbaus konnte nicht ermittelt werden.



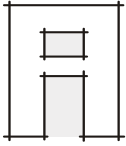
Die Wohnhausgruppe wurde vermutlich Anfang des 20. Jh. zusammenhängend errichtet und laut Bauakte wurde das Wohnhaus Hausnr. 4, Mitte der 1980er Jahre durch Anbau im EG mit Duschbad und Diele, sowie durch Erneuerung des Dachstuhls mit Dachgeschossausbau, teilmodernisiert*.

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

Das Wohnhaus beinhaltet laut hier vorliegenden Planunterlagen ein Zimmer, Küche und Flur im EG Haupthaus, ein Duschbad mit Diele und Gartenzugang im Anbau EG, sowie ein Zimmer, Flur und Bad im 1. OG des Haupthauses und ein Wohn- und Esszimmer mit Kochnische und Abstellraum im Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche liegt bei rd. 105 m². Zur aktuellen Gebäudetechnik und -ausstattung können keine Angaben gemacht werden. Die Außenanlagen an der Gebäudefront und der Eingangsbereich weisen Instandhaltungsstau auf.

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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 für diesen Bereich Wohnbaufläche (W) aus.



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.

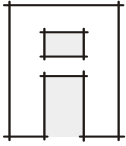
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / städtische Gebäude:

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

Privatgebäude:

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



Auswirkungen:

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

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

Resümee:

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

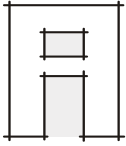
- Altlasten

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

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

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



(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

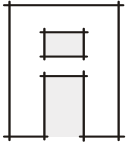
- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die EBV GmbH Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Fragen zu noch vorhandenen Risiken, zu Bergschadensersatzansprüchen, Bergschadensverzicht sowie zur Festlegung von ggf. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei Bedarf jeweils mit der Bergwerkeigentümerin zu klären (Privatrecht). Dies gilt ebenso für weitere, der Behörde ggf. unbekannte Informationen.

Unabhängig davon, ist in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein relevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage)*.

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



7) Bodenwert

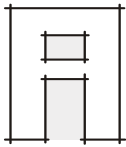
Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 195,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet „Röthgen“ mit Ausnahme von Am Burgfeld, Von-Harff-Str., Von-der-Horst-Str.

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 Boden Sondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden.

BOG:

Für das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle die Anpassung in Bezug auf die Erschließungssituation statt (Grundstück erschließungsbeitragspflichtig, mit einem Ausbau ist mittelfristig nicht zu rechnen, Straße zu schmal, derzeit Bestandschutz, s. Erläuterung S. 10-11).



In Bezug auf die individuellen Merkmale des Objekts, wird an dieser Stelle ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 20,- € / m² (entspricht etwa 10% des Bodenrichtwerts) angesetzt*.

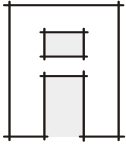
*Der zur Ermittlung des Bodenwerts herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Daher wird der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert (BW ebpf) i.d.R. aus dem Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Grundstücke (BW ebf) abgeleitet, indem dieser um den üblicherweise zu erwartenden Erschließungsbeitrag, bei zu erwartenden Beiträgen in ferner Zukunft ggf. in über die Wartezeit diskontierter Höhe, vermindert wird. Von Seiten der Stadt Eschweiler können derzeit keine Angaben zu ggf. anfallenden Kosten gemacht werden. Die durchschnittlichen Erschließungskosten betrugen nach hier vorliegender Fachliteratur bis zu 50,- € / Baulandfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand 2017) bzw. lagen zwischen 12,- € und 60,- € / m² für den individuellen Wohnungsbau (Stand 2013). Der hier angesetzte Pauschalwert ist lediglich aus Ansatz zur Berücksichtigung der derzeitigen Gesamtlage zu verstehen.

Flurstück 443

Richtwert	195,- € / m ²
Grundstücksgröße	155 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	- 5 %
Tiefe rd. 32 m	+ 3 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 2 %
angepasster Bodenwert	191,- € / m ²
155 m ² x 191,- € =	29.605,00 €
vorläufiger Bodenwert (ebf) rd.	29.600,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale:*

Erschließungssituation	
Risikoabschlag 155 m ² x 20,- €	rd. - 3.100,00 €



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Außenbesichtigung und Unterlagen aus der Bauakte, sowie ggf. nach baujahrs-typischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss Konstruktion vermutlich Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Kellerdecke massiv, keine weiteren Angaben

Geschosse

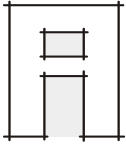
- Wände: Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Außenwände Stärke 55 cm, Anbau ggf. Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine
- Fassaden: Putz
- Decken: oberste Geschossdecke lt. Wärmeschutznachweis Stahlbeton, Rest unbekannt
- Fenster: Holzrahmenfenster braun mit Isolierverglasung und Oberlicht, Baujahr ggf. Anfang 1980er Jahre, Front EG vorgesetzte Rolladenkästen, Rest ohne, Dachstuhl mit Dachflächenfenster Front und gartenseitig
- Türen: Hauseingangstür Holz
- Treppen: vermutlich Holzgeschosstreppen

Dach Holzsatteldach, Eindeckung Pfannen, 8 cm Dämmung laut Wärmeschutznachweis

2. SANITÄR Duschbad mit WC in Anbau EG hinten, Küche in EG Haupthaus, Bad in OG Haupthaus, Kochnische in DG, je natürlich entlüftet, keine weiteren Angaben

3. ELEKTRO hier Annahme Teilmodernisierung Mitte der 1980er Jahre, keine Angaben

4. HEIZUNG laut Baugenehmigung Gaszentralheizung, Gastherme 20 KW, Warmwasserbereitung unbekannt



5. AUSSENANLAGEN

Vorgarten Wildwuchs gerodet aber noch vorhanden, Hauszugang unbefestigt / Lehm, teils Kiesschüttung, Eingangstreppe massiv / Pflasterung, Efeubewuchs an Fassade und über Fensterfläche EG, Garten nicht einsehbar, Baumbestand

9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

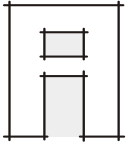
Das Wohnhaus wurde vermutlich etwa Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Bis auf die Erneuerung des Dachstuhls mit DG - Ausbau und des Anbaus im EG (1983), verblieb die Gebäudekonstruktion vermutlich in ursprünglichem Zustand. Im Zuge der Um- und Anbaumaßnahme wurden ggf. auch Teilmodernisierungen im Bereich Elektrik und Sanitär, sowie der Austausch der Fenster und Außentüren und der Einbau oder Austausch der Heiztherme vorgenommen. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Maßnahmen, zur derzeitigen Ausstattung und zum Objektzustand können hier nicht gemacht werden. Augenscheinlich besteht Instandhaltungsstau an den Außenbauteilen (Feuchte an Traufbalken Gebäudefront unter Dachrinne, Wildwuchs, Efeubewuchs, Zuwegung unbefestigt).

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, insbesondere in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung des Objekts, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 13.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 10% des vorläufigen Sachwerts

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

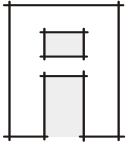


c) Einschränkende Hinweise

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

Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Dem Bauantrag zur Erneuerung des Dachstuhls und zum Anbau des Duschbads liegt ein Wärmeschutznachweis nach der I.WSVO bei. Demnach sind der Dachstuhl und die oberste Geschossdecke je mit 8 cm Dämmung versehen ($U = 0,43$ bzw. $0,44 \text{ W/m}^2\text{k}$) und die Fenster sind isolierverglast ($U = 3,00 \text{ W/m}^2\text{k}$). Die Außenwände des Haupthauses sind nicht mit Dämmung versehen. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, gasbefeuerte Heizungsanlage.

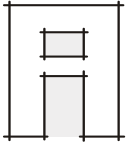
b) Gebäude - Energieausweis

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 „Im Kamp 4“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Fenster und über die Außenwand. Weiterhin entstehen viele Verluste über die angenommene Zentralheizungsanlage (ohne Austausch) mit dezentraler Warmwasserbereitung (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Isolierverglasung).

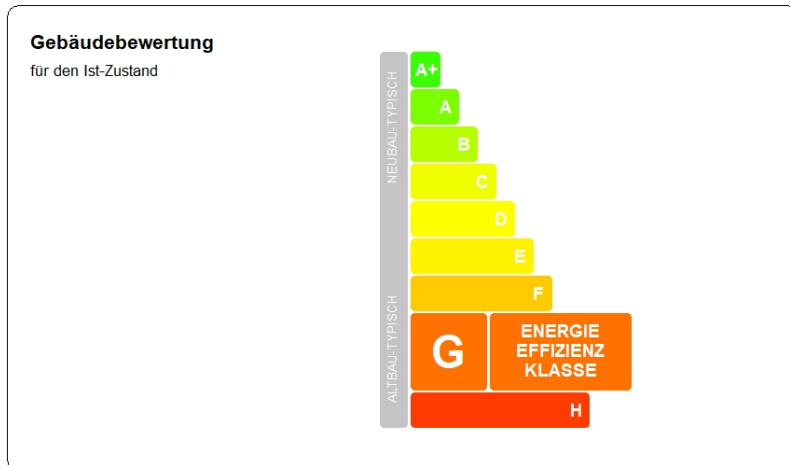
Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumluftechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie. Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen Randbedingungen zu nutzen.



Der Primärenergiebedarf bezieht zusätzlich die Energiemengen ein, die durch vorherige Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des jeweiligen Brennstoffs entstehen.

Energie - Effizienzklassen

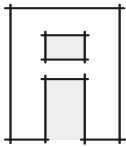
A+	=	< 30 kWh/(m²a)
A	=	< 50 kWh/(m²a)
B	=	< 75 kWh/(m²a)
C	=	< 100 kWh/(m²a)
D	=	< 130 kWh/(m²a)
E	=	< 160 kWh/(m²a)
F	=	< 200 kWh/(m²a)
G	=	< 250 kWh/(m²a)
H	=	> 250 kWh/(m²a)



d) Einschränkende Hinweise

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

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen abgetragen und ggf. angepasst (Berechnung anlehnend an II.BV), Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$4,80 \times 10,50 \times 4^* + 3,60 \times 4,80 =$	218,88 m ²
Anbau**, ca.	$2,50 \times 2,00 =$	<u>5,00 m²</u>
BGF insgesamt, rd.		224,00 m ²

*angenommen Komplettunterkellerung, keine Bauzeichnungen KG vorhanden

**genehmigter Bereich laut Bauakte

Wohnfläche:

Erdgeschoss

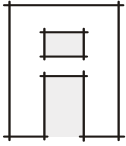
Kind, ca.	$2,88 \times 4,70 \times 0,97 =$	13,13 m ²
Flur, ca.	$(1,31 \times 4,70 + 1,61 \times 2,00 + 0,75 \times 2,20) \times 0,97 =$	10,70 m ²
Küche, ca.	$2,58 \times 4,20 \times 0,97 =$	10,51 m ²
Diele, ca.	$0,90 \times 1,40 \times 0,97 =$	1,22 m ²
Duschbad, ca.	$1,10 \times 1,40 \times 0,97 =$	<u>1,49 m²</u>
Summe EG, rd.		37,05 m ²

Obergeschoss

Eltern, ca.	$4,36 \times 4,70 \times 0,97 =$	19,88 m ²
Flur, ca.	$(1,00 \times 1,63 + 0,75 \times 1,30) \times 0,97 =$	2,53 m ²
Bad, ca.	$(2,58 \times 4,42 - 0,22 \times 1,30) \times 0,97 =$	<u>10,78 m²</u>
Summe OG, rd.		33,19 m ²

Dachgeschoss

Wohnen/ Kochen / Essen ca.	$(4,36 \times 4,70 - 0,20 \times 4,36 \times 0,5 + 0,50 \times 2,10 + 4,20 \times 3,26 - 1,30 \times 1,10 - 0,20 \times 2,36 \times 0,5) \times 0,97 =$	32,14 m ²
Abstellraum, ca.	$1,00 \times 1,10 \times 0,97 =$	1,07 m ²
Flur, ca.	$(1,10 \times 1,20 - 0,20 \times 1,10 \times 0,5) \times 0,97 =$	<u>1,17 m²</u>
Summe DG, rd.		34,38 m ²
WFL insgesamt, rd.		105,00 m ²

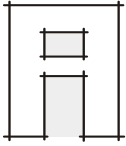


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde vermutlich im Zusammenhang mit den benachbarten Wohnhäusern als Hausgruppe, etwa Anfang des 20. Jh errichtet und Mitte der 1980er Jahre mit Bauschein Nr. 88/83 vom 25.05.1983 "Anbau WC, Erneuerung Dachstuhl, Ausbau Dachgeschoss", mit Rohbauabnahme vom 26.07.1983 und Fertigstellung vom 15.01.1988 umgebaut, erweitert und ggf. auch teilmodernisiert (Heizung, Fenster, Sanitäranlagen, ggf. Elektroanlage). 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 6 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 66 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

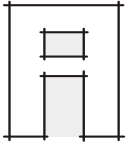
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag durch den Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen, wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

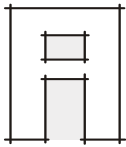
a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2024 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes.

Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

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



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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

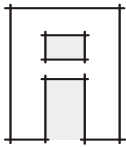
Gebäudetyp 3.11	RMH, zweigeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	575 - 1.105,- € 219 m² BGF
Gebäudetyp 3.23	RMH, eingeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Anbau:	810 - 1.560,- € 5 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,0
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		646,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2024 = 184,8		x 1,848
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.194,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus

224 m² BGF x 1.194,- €	267.500,00 €
Alterswertminderung 66 %	<u>- 176.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	91.000,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -



vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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

$$91.000,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,848 \times 0,34 = \text{rd.} \quad 7.700,00 \text{ €}$$

Übersicht Flst. 443

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	91.000,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	7.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>29.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	128.300,00 €

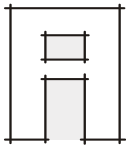
d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen, mit den Bodenrichtwertstufen 1 und 2 (0,- bis 159,- € und 160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 128.000,- € haben, bei etwa 1,28. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,78.

*Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Während im ersten Halbjahr 2022 noch in der Tendenz höhere Sachwertfaktoren zu beobachten waren, so sind diese in der restlichen Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger. Zur Ermöglichung der besseren sachverständigen Einschätzung des aktuellen Marktgeschehens wurden diese Kauffälle unterschiedlich farbig dargestellt.

Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als RMH, BRW Zone 1 und 2, Preissegment vorläufige Sachwerte ca. 100.000,- € - 130.000,- €) ist festzustellen, dass der Markt für diesen Bereich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 sowohl in den Kauffällen,



als auch in den Kaufpreisen eine leicht sinkende Tendenz aufweist. Bei geringerer Anzahl von Kauffällen (ca. - 35% nach dem 1. Hj. 2022), lagen die Verkaufspreise ab dem 2. Hj. 2022 nahezu komplett unter dem linearen Sachwertfaktor und teilweise auch unter dem Sachwertfaktor 1,0.

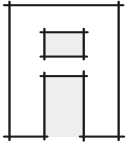
Das zurückhaltende Kaufverhalten, insbesondere für Immobilien im Altbau- bereich, erklärt sich vermutlich durch noch bestehende Unsicherheiten, u.a. in Bezug auf ggf. bevorstehende Sanierungsverpflichtungen, sowie auf zu verzeichnende Preissteigerungen für Material und Handwerkerleistungen und Auflagen in Verbindung mit der Energiewende. Für das Bewertungsobjekt wird daher die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,20 angesetzt (Wert innerhalb der Spanne mit den meisten Verkaufsfällen im Preissegment mit vorläufigen Sachwerten 100.000,- € bis 130.000,- € während des Gesamtzeitraums).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen (s. Punkt 7) | - 3.100,00 € |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 13.000,00 € |

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	128.300,00 €
Marktanpassung $\times 1,20$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	154.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 16.100,00 €</u>
Sachwert rd.	138.000,00 €



15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

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

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

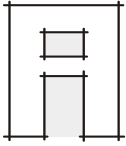
Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

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

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 0,3% +/- 0,8% als Mittelwert angegeben (mit Spanne -1,4% bis 2,2%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,3 % ausgegangen.



Mietertrag:

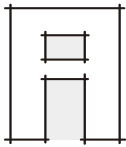
Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe 1961 - 1970 zwischen 5,60 € und 6,30 € / m² und für die Baujahrguppe 1971 - 1980 zwischen 5,90 € und 6,60 € / m² angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, objektbezogen (Lage, angenommene Größe, Ausstattung und Zuschnitt) von 6,20 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen, zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen (s. Punkt 7) | - 3.100,00 € |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 13.000,00 € |

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. 443

Monatlicher Rohertrag

105 m² x 6,20 € 651,00 €

Jahresrohertrag 651,- € x 12 = rd. 7.810,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 105 m² 1.449,00 €

Verwaltungskosten 351,- € 351,00 €

Mietausfallwagnis 7.810,- € x 0,02 156,00 €

rd. 25 % - 1.960,00 €

Jahresreinertrag 5.850,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 29.600,- € x 1,3 % - 380,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 5.470,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 27 Jahre, 1,3 %

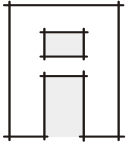
23,67 x 5.470,- € 124.000,00 €

vorläufiger Bodenwert 29.600,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 153.600,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 16.100,00 €

Ertragswert rd. 138.000,00 €



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. 443

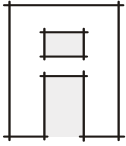
Sachwert	138.000,00 €
Ertragswert	138.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

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

Verkehrswert (unbelastet) 138.000,00 €

Dies entspricht rd. 1.310,- € / m² WFL unter Berücksichtigung der BOG und ca. 1.470,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

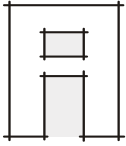
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Stich, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 1.850,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Doppelhaushälfte, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 91 - 110 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, sowie objektbezogener Anpassungen in Bezug auf die Mietsituation ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.735,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa 24 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt und auf die aktuelle Marktlage als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



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

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

Alsdorf, den 28.01.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann