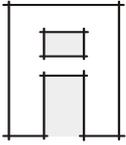


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 28 / 22 -

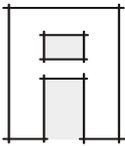
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
mit Einlieger, Garage und Carport in Eschweiler / Hastenrath,
Hamicher Weg 24,26, Am Hastenrather Fließ 12

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.



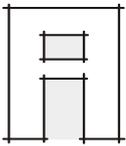
KURZBESCHREIBUNG

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einlieger, Garage und Carport, Hamicher Weg 24,26, Am Hastenrather Fließ 12, 52249 Eschweiler - Hastenrath, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, teilunterkellert, BJ 1984, Garage 1995, Dachausbau Einlieger 2009, Hauptwohnung rd. 165 m² Wohnfläche, Einlieger rd. 68 m² WFL (je inkl. Terrassen- bzw. Balkonanteil), Grundstücksgröße 870 m².



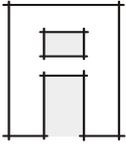
Abkürzungsverzeichnis

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	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag:	13.03.2024
Objekt:	Einfamilienhausgrundstück mit Einlieger, Garage und Carport
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 81 Flurstück 308 Gebäude- und Freifläche Hamicher Weg 24,26, Am Hastenrather Fließ 12 groß: 8,70 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 1918A, lfd. Nr. 3
Verkehrswert:	545.000,00 €
In Worten:	Fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro

Ersatzwert II/1:	nicht ermittelt, s. Erläuterung Punkt 18



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2024 / 2025

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte u.a. - Stadtverwaltung Eschweiler

Mietwertgutachten vom 16.08.2023 - SV Dammers - Amtsgericht Eschweiler

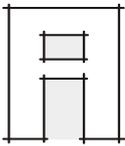
UR.-Nr. 0375 für 1983 vom 24.05.1983, Notar XXXX

- Grundbuchamt Eschweiler

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



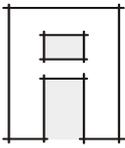
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
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 - 22
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
18) Ersatzwert II/1	S. 37

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen / Bauakte
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Bescheinigung Erschließungsbeiträge
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. straßenseitige Außenaufnahmen des Grundstücks*

*Innenbesichtigung und Inaugenscheinnahme gartenseitig nicht möglich.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des Ersatzwertes II/1 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 05.01.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 28 / 22** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Eschweiler
Flur 81, Flurstück 308
Gebäude- und Freifläche
Hamicher Weg 24,26,
Am Hastenrather Fließ 12*
groß: 8,70 ar

*Grundstück mit Ecklage, die Hauseingänge befinden sich je an der Straße Hamicher Weg, Hauptwohnung Hausnr. 26, Einlieger Hausnr. 24, „Am Hasterather Fließ“ soweit ersichtlich, bis auf Garage und Carport, ohne Hauszugang

Grundbuchbezeichnung:

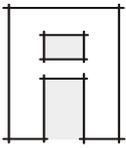
Grundbuch von Eschweiler
Blatt 1918A, lfd. Nr. 3

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
- je zu ½ Anteil -

Grundbuch II. Abt.:

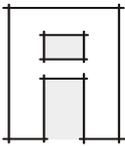
lfd. Nr. 1
Auflassungsvormerkung für die Stadt Eschweiler. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Mai 1983, eingetragen am 23. August 1983.
lfd. Nrn. 2 bis 4 - gelöscht
lfd. Nr. 5 - betrifft Flst. 308



Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 028/22). Eingetragen am 06.12.2022.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wird zusätzlich der Ersatzwert des Rechts II/1 ermittelt (s. Punkt 18).

- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 308, derzeit keine Eintragung verzeichnet.
- Katasteramt:** StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10, 52070 Aachen
- öffentliche Förderung:** nach Angaben der Stadt Eschweiler Abt. 501 / Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung konnten keine Wohnungsbindungen für das Objekt festgestellt werden.
- Bewertungstichtag:** 13.03.2024
- Zubehör:** Innenbesichtigung nicht möglich, keine weiteren Angaben
- Denkmal:** kein Baudenkmal lt. Denkmalliste



3) Ortsbesichtigung

22.02.2024, 13.03.2024, 03.04.2024

Die Ortstermine wurden den Eigentümern je per Einschreiben angezeigt. Die Prozessbevollmächtigte der Miteigentümerin wurde jeweils ebenfalls schriftlich informiert. Der Zutritt zum Objekt wurde zu keinem Termin ermöglicht*. Die Wertermittlung findet daher nach hier vorliegenden Unterlagen, sowie nach äußerem Eindruck, ggf. unter Berücksichtigung der durch die fehlende Innenbesichtigung ausgelösten Unwägbarkeiten, mit Ansatz eines entsprechenden Risikoabschlags statt.

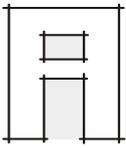
*Auftragsgemäß wurden die Eigentümer zuvor darauf hingewiesen, dass der Wert der Inneneinrichtung im Falle der Zutrittsverweigerung notfalls nach äußerem Eindruck geschätzt werden wird, dass die auf dem nicht festgestellten Zustand des Versteigerungsobjekts beruhende Unrichtigkeit in der Wertfestsetzung 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. Das Einschreiben an den Miteigentümer mit Terminierung zum 03.04.2024 wurde mit hiesigem Eingang vom 05.04.2024 ohne Zustellung zurückgesendet (keine weiteren Besichtigungstermine).

Anwesende am 22.02.2024: - zeitweise XXXXXXXX
(Prozessbevollmächtigte der Miteigentümerin)
- Unterzeichnende
Anwesende am 13.03.2024: - Unterzeichnende
Anwesende am 03.04.2024: - Unterzeichnende

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler / Hastenrath, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 3 km südöstlich des Stadtzentrums von Eschweiler, an den Straßen „Hamicher Weg“, Ecke „Am Hastenrather Fließ“. Eschweiler liegt in der Städteregion Aachen und hat mit rd. 56.000 Einwohnern ein modernes Einkaufszentrum, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.



Der Ortsteil Hastenrath liegt im Südosten Eschweilers umgeben von Grün- und Waldflächen, sowie von Flächen für die Landwirtschaft. Eine Kita sowie einige wenige Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil vorhanden. Weitere Geschäfte und eine Grundschule befinden sich in den benachbarten Ortsteilen. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 4 km nordwestlich und Eschweiler Ost ca. 4 km nordöstlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Stadtmitte sind im Ortsteil vorhanden. Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts besteht ebenfalls aus Einfamilienhäusern (Wohnviertel ab ca. 1980er Jahre), meist freistehend oder als Doppelhäuser. Unmittelbar gegenüber liegen noch unbebaute Wiesenflächen, direkt parallel zur Straße „Am Hastenrather Fließ“ verläuft das „Hastenrather Fließ“. Weiter westlich befindet sich der Kindergarten. 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.

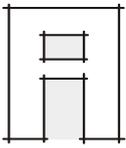
Erschließung:

Die Straßen „Hamicher Weg“ und „Am Hastenrather Fließ“ sind innerörtliche Gemeindestraßen zur Erschließung der umliegenden Wohnviertel, überwiegend mit Anliegerverkehr. Die Straßen sind im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nahezu eben, asphaltiert und mit ein- bzw. zweiseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken einseitig am Straßenrand und je auf den Privatgrundstücken).

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Eschweiler liegt das Grundstück an zwei öffentlichen Straßen. Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nicht mehr an. Das Grundstück ist demnach erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind derzeit ebenfalls nicht geplant*.

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

Das Objekt ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.



Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 308 ist 870 m² groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt (Grenzverlauf an Straßenecke abgerundet). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 36,00 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 19,00 m bis 29,00 m (Öffnung nach West, Richtung Straßengrenze „Am Hastenrather Fließ“). Die Geländeoberfläche hat, soweit erkennbar, leichtes Gefälle Richtung Westen (Eingang Einlieger, sowie Garage und Carport auf niedrigerem Niveau, als Eingang und Garten Hauptwohnung). Die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet, mit Eingangsbereich an der Nordfassade und Garten Richtung Süden und Osten.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung*, mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung (nur Hauptwohnung), sowie mit einer freistehenden, massiven Doppelgarage und mit einem Carport in Holzkonstruktion (ohne Dacheindeckung), bebaut.

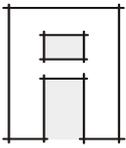
*Bezeichnung laut Baugenehmigung, Einlieger hat separaten Hauseingang und ist soweit aus vorliegenden Bauplänen ersichtlich, in sich abgeschlossen.

Das Wohnhaus wurde ca. 1984 errichtet und beinhaltet eine Hauptwohnung mit vier Zimmern, Küche / Esszimmer, Diele / Flur, Garderobe, Bad, Gäste - WC sowie mit Nebenräumen im Kellergeschoss. Die Wohnfläche inkl. Terrassen- und Balkonanteil (teils überdacht) liegt bei rd. 165 m². Die sich ebenfalls über beide Geschosse erstreckende Einliegerwohnung (letzte Nutzung als Büro) beinhaltet ein Zimmer, Wohnküche, Abstellraum, Flur, Bad, Gäste - WC und eine Terrasse (WFL rd. 68 m²).

Das Gebäude befindet sich soweit ermittelt werden konnte überwiegend in ursprünglicher Konstruktion bei mittlerer, teils gehobener baujahrs-entsprechender Ausstattung. Das Dachgeschoss der Einliegerwohnung wurde mit Errichtung einer Gaube, ca. 2009 nachträglich ausgebaut. Die Garage wurde ca. 1995 errichtet.

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. 29 - 2. Änderung „Schwarzer Weg“ vom 01.04.1994 (Auszug s. Abb. 1). Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“ bei maximal eingeschossiger Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, GRZ 0,4, GFZ 0,4, Sattel- oder Walmdächer zzgl. textlicher Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf Sicherungsmaßnahmen durch unsichere Baugrundverhältnisse. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb einer Markierung „humose Bodenschichten“, in der ggf. besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich notwendig werden (Auszug textl. Festsetzungen s. Abb. 2). Auf Flst. 308 sind Baugrenzen festgesetzt (dreiseitig). Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus (W).

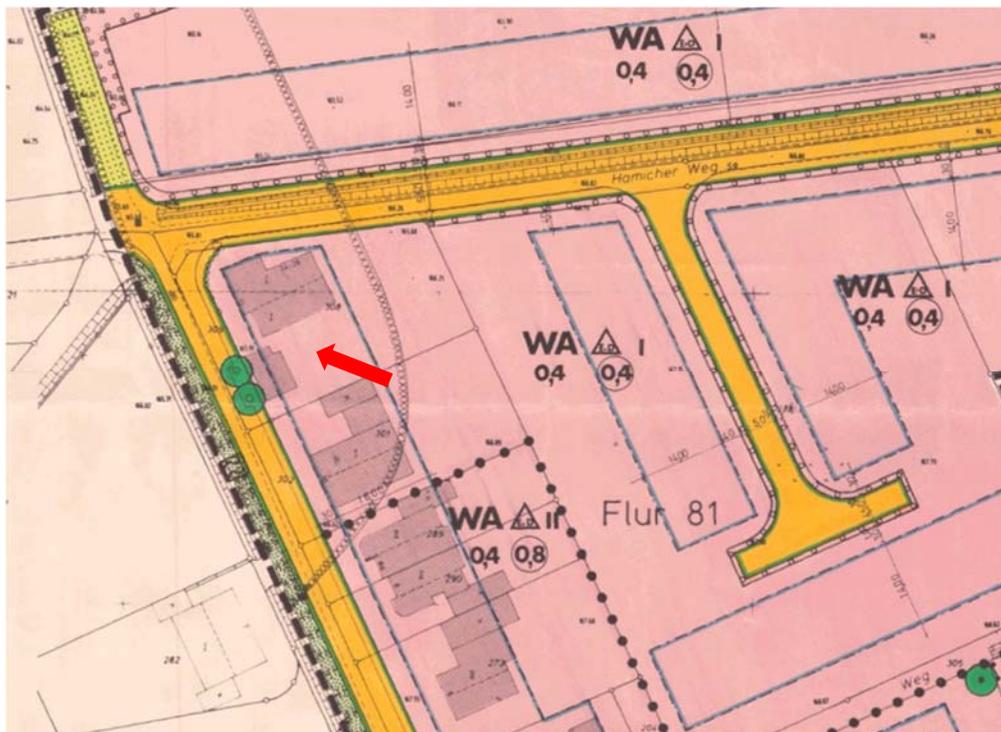
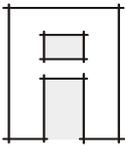


Abb. 1 Auszug Bebauungsplan Nr. 29 - 2. Ä mit Markierung Grundstückslage Flst. 308

Hinweis

1. Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Boden-funde u. -befunde oder Zeugnisse tierischen u. pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz u. zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226 / S.G.V. NW 224) dem Rheinischen Amt f. Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Die Erschließung der Baugrundstücke in dem neuen Baugebiet (Entwässerung) ist nur gesichert, wenn eine Verrieselung oder ausreichende Rückhaltung der Oberflächenwässer (Dach, Terrasse, andere befestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

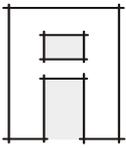
Kennzeichnung

1. Wegen der ungewissen Lage u. Eigenschaften verlässiger Grubenbaue des Bergbaues wird das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.
2. Das mit Planzeichen-XXXX-umgrenzte Gebiet wird wegen unsicherer Baugrundverhältnisse (humose Bodenschichten) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Vorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Änderung v. 22. 04. 1993.
Verordnung über die baul. Nutzung d. Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung d. Änderung v. 22. 04. 1993.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne u. die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v. 18. 12. 1990.
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. Fassung d. Änderung v. 24. 11. 1992.

Abb. 2 Teilbereich, textl. Festsetzungen



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 sind bislang noch nicht abgeschlossen. Der Zeitrahmen bis zur Beendigung dieser Maßnahmen ist nicht bekannt. 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 auch viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Soweit bekannt ist, war das Wohnviertel, in dem das zu bewertende Objekt liegt, in Bezug auf seine topographische Lage und auf die Entfernung zu den überfluteten Bereichen (z.B. Zusammenfluss Bergrather Fließ, Omerbach und Riffersbach, etwa 1,5 km nördlich), nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen.

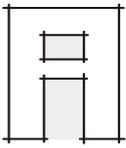
Auswirkungen:

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:

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



6) Baugrund

- Altlasten

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

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

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

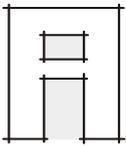
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

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

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Zugabe I“, Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nähere Angaben bzgl. ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen. Diese privatrechtlichen Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.



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)*.

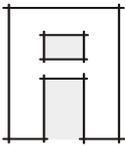
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei 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 240,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Hastenrath / Volkenrath / Scherpenseel.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



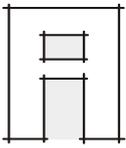
Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden. Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

Flurstück 308

Richtwert	240,- € / m ²
Grundstücksgröße	870 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 36 m	- 1 %
Beschaffenheit* / Topographie	- 10 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 11 %
angepasster Bodenwert	214,- € / m ²
870 m ² x 214,- € =	186.180,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 186.200,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -

*humose Bodenschichten, unsichere Baugrundverhältnisse

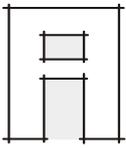


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Bauakte / Baubeschreibung, sowie nach vorliegenden Unterlagen und Teil-Außenbesichtigung, ggf. baujahrstypische Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Kellergeschoss	Nebenträume, Heizung (Einlieger ohne KG)
- Fundamente:	Streifenfundamente oder Zerrplatte, Grundwasserstand 1,20 m unter Gelände
- Wände:	Außenwände Schwerbeton, Hbl 4, Innenwände Kalksandstein, verputzt
- Decken:	Stahlbeton, unterseitig gestrichen
- Böden:	Estrich, Fliesen
- Treppe:	Kellertreppe außen und innen massiv, Stahlbeton mit Natursteinbelag
- Fenster:	Kellerfenster teils über Geländeniveau, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, verzinkte Vergitterung außen, teils in Keller - Lichtschächten
- Türen:	glatte, abgesperrte Türen, Holzwerkstoff, FH - Tür
Geschosse	
- Wände:	Mauerwerk zweischalig, Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, 6 cm Dämmung, innen verputzt, tapeziert
- Fassaden:	Verblendstein
- Decken:	Stahlbeton, unterseitig verputzt, teils Holzbekleidung, oberste Geschossdecke ggf. als Holzbalkendecke
- Böden:	Estrich, (Terracotta) - Fliesen, Textilbeläge o.ä.
- Fenster:	Holz- oder Kunststoffrahmenfenster, teils mit Sprossenteilung, Isolierverglasung, elektrische Rolläden, Dachflächenfenster Holz mit



Isolierverglasung, teils bis Giebel, Gaube vermutlich mit Wärmeschutzverglasung

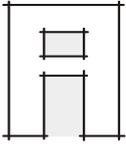
- Türen: Hauptwohnung mit Haustüranlage in Massivholz, Seitensegment isolierverglast, innen Naturholz- oder Glastüren in Holzzargen, teils Oberlichter oder Seitensegmente, Terrassentüren mit Isolierverglasung, Einlieger mit Haustür in Massivholz, innen glatte, abgesperrte Türen, Holzwerkstoff, Glastüre in Holzwerkstoffzargen
- Treppen: Geschosstreppen massiv, Stahlbeton mit Natursteinbelag o. Fliesen, Holzhandlauf
- Balkon / Loggia: Stahlbetondecke, Kunststeinplatten, Stahlgeländer holzverkleidet, Glasausschnitte
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Pfettendach mit Dachüberstand, 10 cm Zwischendämmung, Pfanneneindeckung, Gaube mit Schieferbekleidung o.ä.

2. SANITÄR

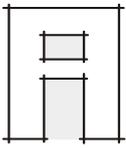
- Hauptwohnung KG: Waschküche und Außentreppe mit Bodenablauf, Anschlüsse für Waschmaschine und Waschbecken, Pumpensumpf, Revisionsschacht
- Hauptwohnung EG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom

Gäste - WC mit WC und Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser, komplett Fliesen, natürlich entlüftet
- Hauptwohnung DG: Bad mit WC, zwei Waschtischen, Duschtasse in Nische und Einbauwanne, komplett Fliesen, natürlich entlüftet
- Einlieger EG: offene Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Fliesen

Gäste - WC mit WC und Waschbecken mit Kaltwasser, komplett Fliesen, natürlich entlüftet



-
- Einlieger DG: Bad mit WC, Waschtisch, Duschtasse ohne Abtrennung, Fliesen, natürlich entlüftet
3. ELEKTRO je baujahrsmäßiger Standard, Unterverteilung vorhanden, PV - Module auf Dachflächen beidseitig, gesamt ca. 50 m²
4. HEIZUNG Gaszentralheizung 2003 erneuert, Brennwertkessel, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Heizkörper in KG
- Warmwasserbereitung zentral über Heizung, Warmwasserspeicher BJ 2021
5. AUSSENANLAGEN Hauszugang mit massiver Außentreppenanlage, Kopfsteinpflaster und Edelstahlgeländer, Bepflanzung / Beete, Einfriedung Hecken auf Stützmauer in Naturstein, Garten mit Rasenflächen, Ziergehölzen / Baumbestand, Boden teils Pflasterung und Treppen, Einfriedung Hecken, Holzzäune, teils mit Efeubewuchs, Gartentor, Böschung hinter Carport, teils überdachte Terrassen, Teich, Gartengerätehaus
6. GARAGE Doppelgarage freistehend, massive Konstruktion, Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä., innen verputzt, Fassade Verblendstein, oberer Randabschluss Holzbekleidung, Bodenplatte Stahlbeton mit Estrich, Flachdach in Holzkonstruktion, Eindeckung Bitumenbahn, Abhangdecke Heraklith, Stahlschwinger mit Holzverkleidung und Sektionaltor Kunststoff, je elektrisch, Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Holztüre, Zufahrt von „Am Hastenrather Fließ“, Kopfsteinpflaster
7. CARPORT neben Garage, Zufahrt von „Am Hastenrather Fließ“, Boden Kiesschüttung, Holzkonstruktion ohne Dacheindeckung



9) Baulicher Gebäudezustand

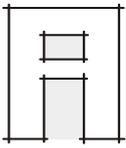
s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus mit Garage und Carport

Das Wohnhaus wurde 1984 errichtet. Nach vorliegenden Unterlagen wurde das Dachgeschoss der Einliegereinheit mit Errichtung einer Gaube ca. 2009 ausgebaut. Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage 2003 und des Warmwasserspeichers 2023, sowie die Anbringung der PV - Anlage (vermutlich 2023) und Teilerneuerungen des Innenausbaus im DG, verblieb das Objekt in ursprünglicher Konstruktion bei baujahrstypischem, gehobenen Ausstattungsstandard und soweit ersichtlich, bei durchschnittlichem Instandhaltungszustand.

Zum Stichtag 02.02.2023 waren nach hier vorliegendem Gutachten an den Kellerwänden lokal begrenzter Schimmelbefall und teils Beschichtungsablösungen im Sockelbereich, Setzungen im Bereich der Terrasse und der Kellerlichtschächte, sowie eine Undichtigkeit am WC der Einliegerwohnung und Beschädigungen einzelner Fliesen im Badezimmer (normaler Gebrauch) festzustellen. Inwieweit diese Schäden / Mängel aktuell behoben oder unverändert bzw. in veränderter Weise noch vorhanden sind, ist nicht bekannt. Das Gebäude konnte lediglich von außen und dies auch nur von den Straßenseiten aus, besichtigt werden. Die Ziegel im Ortgangbereich der Einliegerwohnung (Dachrand), sowie weitere Dachpfannen auf der straßenseitigen Dachfläche weisen leichte Bemoosung auf. Im Übrigen befinden sich die Außenbauteile und die Außenanlagen, soweit erkennbar, in einem durchschnittlich unterhaltenen Zustand.

Die Garage mit Bauschein von 1985 wurde laut Bauakte 1995 fertiggestellt (Zeitpunkt der Rohbauerrichtung unbekannt). Innerhalb der letzten Jahre wurde nach hier vorliegendem Gutachten ein Garagentor erneuert und Leckagen an der Dachhaut wurden neu abgedichtet. Der Carport wurde in Holzkonstruktion ohne Dacheindeckung angebaut (keine Dokumentation in der Bauakte). Die Holzbauteile des Carports und die Holz - Dachrandbekleidung der Garage weisen Witterungsschäden auf.



c) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände und Unwägbarkeiten, insbesondere in Bezug auf die fehlende Innen- und auch teils Außenbesichtigung, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 25.000,- €* angesetzt.

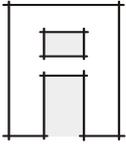
*entspricht rd. 4 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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 (angenommenen) Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

d) 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

Nach Unterlagen aus der Baugenehmigung wurde das Gebäude nach dem Standard der I. Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet (Wärmeschutznachweis lag nicht bei). Das Außenmauerwerk in zweischaliger Konstruktion ist laut Baubeschreibung mit 6 cm Dämmung (Luftschicht 5 cm) und das Dach mit 10 cm Zwischensparrendämmung versehen. Die Fenster aus dem Baujahr sind isolierverglast, die Fenster im DG der Einliegerwohnung sind vermutlich mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung (KG über Heizkörper) beheizt (BJ 2003). Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher (BJ 2023).

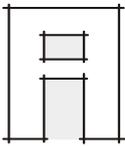
b) Gebäude - Energieausweis

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 „Hamicher Weg 24, 26, Am Hastenrather Fließ 12“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse D entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Fenster (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche).

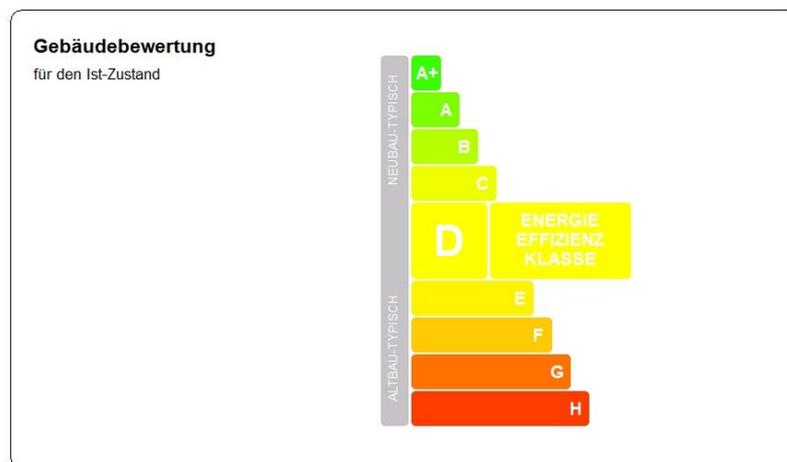
Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumluftechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie.



Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen Randbedingungen zu nutzen. Der Primärenergiebedarf bezieht zusätzlich die Energiemengen ein, die durch vorherige Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des jeweiligen Brennstoffs entstehen.

Energie - Effizienzklassen

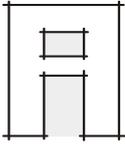
A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



d) Einschränkende Hinweise

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

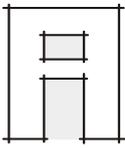
Die angegebenen Zahlen wurden den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung / Bauakte (BGF), sowie dem hier vorliegenden Mietwertgutachten, mit Wohnflächenberechnung auf Basis der Zeichnungen aus der Bauakte und eines durch den Sachverständigen durchgeführten umfänglichen Aufmaßes am Ortstermin vom 02.02.2023 (WFL), entnommen. Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung zum Stichtag können nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	12,95 x 9,30 - 4,50 x 4,00		
	+ (14,30 x 12,22 - 2,92 x 7,80		
	- 4,37 x 1,35) x 2 =	rd.	395,00 m ²
hiervon unterkellert 78%		rd.	308,00 m ²
nicht unterkellert 22%		rd.	87,00 m ²
Garage, ca.	9,00 x 4,35 =	rd.	39,00 m ²

Wohnfläche:

Hauptwohnung EG, ca.		
Diele		7,91 m ²
Garderobe		4,13 m ²
Gäste - WC		1,82 m ²
Küche / Essen		25,11 m ²
Wohnen		35,08 m ²
Terrassenanteil EG		<u>28,73 m²</u>
Summe, rd.		102,78 m ²
Hauptwohnung DG, ca.		
Flur		7,87 m ²
Kind 1		14,09 m ²
Kind 2		13,05 m ²
Bad		8,24 m ²
Schlafen		18,08 m ²
Balkonanteil DG		<u>0,94 m²</u>
Summe, rd.		62,27 m ²
Summe Hauptwohnung, rd.		165,00 m ²



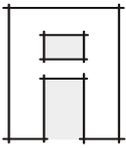
Einlieger EG, ca.	
Wohnküche	31,47 m ²
Abstellraum	0,83 m ²
Gäste - WC	1,60 m ²
Terrassenanteil EG	<u>4,15 m²</u>
Summe, rd.	38,05 m ²
Einlieger DG, ca.	
Flur	2,02 m ²
Bad	7,26 m ²
Schlafen	<u>20,65 m²</u>
Summe, rd.	29,93 m ²
Summe Einlieger, rd.	68,00 m ²
Summe Wohnfläche, rd.	233,00 m ²

12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung wurde mit Bauschein Nr. 390/83 vom 21.11.1983, Rohbauabnahme vom 22.04.1984 und abschließender Bauzustandsbesichtigung vom 18.07.1987 errichtet. Das Dachgeschoss der Einliegerwohnung mit Errichtung einer Dachgaube, wurde im Freistellungsverfahren mit Baubeginn vom 09.06.2009 und Fertigstellungsmitteilung vom 30.11.2010, ausgebaut (Teilmodernisierungen s. Punkt 9). Die Garage wurde mit Bauschein Nr. 242/85 vom 19.08.1985 und Fertigstellungsbescheid vom 19.01.1995 nachträglich errichtet. Der Carport wurde in den letzten Jahren angebaut (keine Dokumentation, keine Eindeckung vorhanden).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 40 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 6 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 43 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 46 % des Herstellungswertes. Die Alterswertminderung der Garage beträgt 43 % bei angesetzter Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren (GND 70 Jahre).



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

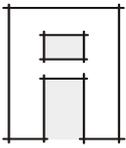
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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, zum Stichtag eigengenutztes Einfamilienhaus mit Einliegereinheit (soweit ersichtlich Leerstand, ggf. Eigennutzung). Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren 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

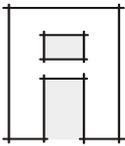
a) Modellbeschreibung

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 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.

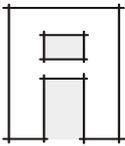


Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

Gebäudetyp 1.01	EFH, eingeschossig, DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	655 - 1.260,- €
	Wohnhaus:	308 m ² BGF 78%
Gebäudetyp 1.21	EFH, eingeschossig, DG ausgebaut, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	790 - 1.515,- €
	Wohnhaus:	87 m ² BGF 22%
	ermittelter Gebäudestandardkennwert	2,9
	gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle	906,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1	x 1,811
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	1.641,- € / m ²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	39 m ² BGF
	angesetzter Gebäudestandardkennwert	3,5
	gewichteter Kostenkennwert	365,- € / m ²
	Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1	x 1,811
	Regionalfaktor	1,0
	angepasster Kostenkennwert	661,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus - 395 m ² BGF x 1.641,- €	648.200,00 €
Alterswertminderung 46 %	<u>- 298.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	350.000,00 €

Garage - 39 m ² BGF x 661,- €	25.800,00 €
Alterswertminderung 43 %	<u>- 11.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	14.700,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 364.700,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Carport	3.000,00 €
Gartenhaus / Überdachungen	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$364.700,00 \text{ €} \times 0,08 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,811 \times 0,54 = \text{ rd. } 36.500,00 \text{ €}$$

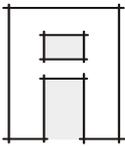
Übersicht Flst. 308

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	364.700,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	36.500,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>186.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	593.400,00 €

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 Zweifamilienhäuser und EFH mit Einlieger in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 593.000,- € haben, bei etwa 0,91. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,61 und 1,52.

*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, vielen diese in der nachfolgenden Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger aus. Zur Ermöglichung der besseren sachverständigen Einschätzung des aktuellen Marktgeschehens wurden diese Kauffälle unterschiedlich farbig dargestellt.

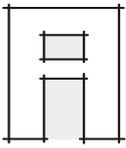
Für Verkäufe im höheren Preissegment dieser Objektkategorie, ab etwa 550.000,- €, ist in der Zeitspanne der letzten drei Halbjahre im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022, eher eine stagnierende Entwicklung zu erkennen. Nach wie vor sind Verkäufe über und unter dem Sachwert zu verzeichnen. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 0,96 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 25.000,00 €

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	593.400,00 €
Marktanpassung × 0,96	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	569.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 25.000,00 €</u>
Sachwert	rd. 545.000,00 €



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 mit Einliegereinheit mit separatem Eingang. Soweit bekannt ist, werden keine Mieten erzielt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

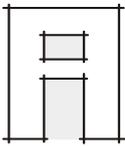
Instandhaltungskosten:	15,80 € / m ² WFL **, GA 104,- € / a
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen, Garage, Carport 4 %*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

**13,80 € zzgl. 2,00 € für Schönheitsreparaturen

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser und EFH mit Einliegerwohnung im ehemaligen Kreisgebiet, modifizierte Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, mit 1,6 % +/- 0,7 % angegeben (als Mittelwert). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,1 % ausgegangen.



Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschafts Eschweiler e. V. (Zeitraum 01.01.2024 - 31.12.2025) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1981 bis 1985, zwischen 6,00 € und 7,20 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

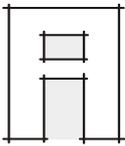
Mit hier vorliegendem Mietwertgutachten vom 16.08.2023 wurden u.a. Mietwerte für Januar 2023 ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird auf Basis der o.a. Unterlagen und Ermittlungen, sowie unter Anpassung auf den zum Bewertungsstichtag aktuellen Wohnungsmietenindex, von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Hauptwohnung	7,09 € / m ² x 1,025 =	rd.	7,30 € / m ²
Einliegerwohnung	8,10 € / m ² x 1,025 =	rd.	8,30 € / m ²
Doppelgarage	87,50 € x 1,025 =	rd.	90,00 € / M
Carport / Stellplatz	20,00 € x 1,025 =	rd.	21,00 € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen - 25.000,00 €

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. 308

Monatlicher Rohertrag

Hauptwohnung	7,30 € x 165 m ² =	rd.	1.205,00 € 64%
Einliegerwohnung	8,30 € x 68 m ² =	rd.	564,00 € 30%
Doppelgarage			90,00 € 5%
Carport / Stellplatz			<u>21,00 € 1%</u>
Summe			1.880,00 €
Jahresrohertrag	1.880,- € x 12 =	rd.	22.560,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	15,80 € x 233 m ² + 104,- €	3.785,00 €	
Verwaltungskosten	351,- € x 2	702,00 €	
Mietausfallwagnis	22.560,- € x 0,04	902,00 €	
rd. 24 %			<u>- 5.390,00 €</u>
Jahresreinertrag			17.170,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 186.200,- € x 2,1 %			<u>- 3.910,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			13.260,00 €

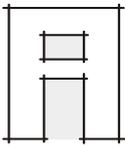
Kapitalisierungsfaktor RND 43 / 40 Jahre, 2,1 %

28,16 / 26,91

28,16 x 13.260,- € x 0,94 + 26,91 x 13.260,- € x 0,06			372.400,00 €
vorläufiger Bodenwert			<u>186.200,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert			558.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>- 25.000,00 €</u>

Ertragswert rd. 534.000,00 €



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. 308

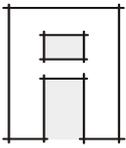
Sachwert	545.000,00 €
Ertragswert	534.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (diese mit separatem Hauseingang, ggf. Leerstand). 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 **545.000,00 €**

Dies entspricht rd. 2.340,- € / m² WFL inkl. Garage und Carport unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.370,- € / m² WFL ohne Garagen- und Carportanteil* und ohne BOG.

*Pauschalansatz aus Sachwertverfahren



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

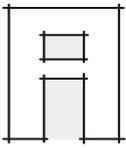
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Eschweiler - Hastenrath, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.600,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: freistehendes EFH, Baujahr 2010, Grundstücksgröße 351 - 450 m², Wohnfläche 131 - 150 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus mit Einlieger ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sowie objektbezogener Anpassungen in Bezug auf die Lage und Gebäudestruktur, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.270,- € / m² WFL (ohne BOG).



Der hier ermittelte Verkehrswert liegt etwa 4 % über diesem Durchschnittswert, was In Bezug auf die angenommenen Objekteigenschaften und unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Unterlagen, als marktkonform angesehen werden kann (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation / Außenaufnahmen). Es wird nochmals betont, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte und dass demnach Abweichungen zum angenommenen Objektzustand nicht ausgeschlossen werden können.

18) Ersatzwert

III/1 - Auflassungsvormerkung für die Stadt Eschweiler. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Mai 1983, eingetragen am 23. August 1983.

Laut Kaufvertrag UR.-Nr. 0375 für 1983 vom 24.05.1983, Notar XXXXXXXXX wurde zu Gunsten der Stadt Eschweiler zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen, die u.a. die Verpflichtung des Käufers festlegt, die erworbenen Grundstücke binnen drei Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen, welches weitere drei Jahre selbst zu bewohnen ist, sowie das Grundstück sechs Jahre lang nicht zu veräußern.

Die festgelegten Fristen sind bereits abgelaufen. Da mir die rechtliche Lage bezüglich des Rechtsanspruchs nicht bekannt ist, ist es mir nicht möglich den Ersatzwert der Auflassungsvormerkung zu ermitteln. Dementsprechend bitte ich in diesem Falle das Gericht, ggf. den Ersatzwert festzusetzen.

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 22.05.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann