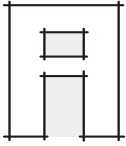


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 28 / 25 -

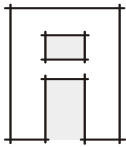
über den Verkehrswert des Zweifamilienhausgrundstücks
mit Doppelgarage (Flst. 323)
in Eschweiler / Volkenrath, Volkenrather Straße 47

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



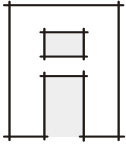
KURZBESCHREIBUNG

Zweifamilienhausgrundstück, Volkenrather Straße 47, 52249 Eschweiler / Volkenrath, freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage, Baujahr ca. 1965, Teilmodernisierungen ab 2002 sukzessive (Restarbeiten), rd. 194 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 474 m².

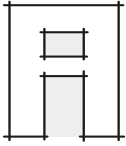


Abkürzungsverzeichnis

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	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



Bewertungsstichtag:	19.02.2026
Objekt:	Zweifamilienhausgrundstück
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 107 Flurstück 323 Hof- und Gebäudefläche Volkenrather Straße 47 groß: 4,74 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 5296, lfd. Nr. 6
Verkehrswert:	355.000,00 €
In Worten:	Dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro
Ideeller Hälfteanteil	168.500,00 €

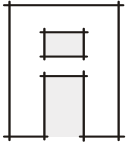


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 57. Auflage - 2026
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)
Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020
GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell
Fachliteratur aus Wertermittlerportal
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2026 und Bodenrichtwerte 2026 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen
Mietspiegel Stadt Eschweiler ab 01.01.2026
IVD Preisspiegel 2026 - Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen
Bauakte, Auskünfte Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung Eschweiler
Einleitungsbericht und Unterlagen - Zwangsverwaltung
Auskünfte - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



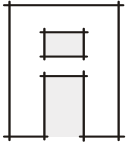
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 20
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 23
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 25
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 25
12) Massen und Flächen	S. 26
13) Wertermittlungsverfahren	S. 27
14) Sachwertverfahren	S. 28 - 30
15) Ertragswertverfahren	S. 31 - 34
16) Verkehrswert	S. 34
17) ideeller Hälfteanteil	S. 34
18) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 35 - 36

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Luftbild
- Zeichnungen aus ursprünglicher Bauakte*
- Liegenschaftskarte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*teils Abweichungen zur aktuellen baulichen Ausführung (Anbau, Garage, Ausbau Dachgeschoss), die Zeichnungen dienen hier nur der Übersicht. Die im Archiv der Stadt Eschweiler gelagerten Bauakten wurden im Zusammenhang mit dem Flutereignis von 2021 zerstört bzw. ausgelagert. Zur Vollständigkeit der vorgelegten Akten in Bezug auf das zu bewertende Objekt können keine Angaben gemacht werden.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts und eines ideellen
Hälfteanteils aufgrund des Auftrages und
Beschlusses vom 16.12.2025 des Amtsgerichts
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-
verfahren - **43 K 28 / 25** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Eschweiler
Flur 107, Flurstück 323
Hof- und Gebäudefläche
Volkenrather Straße 47
groß: 4,74 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Eschweiler
Blatt 5296, lfd. Nr. 6

Herrschvermerke:

keine Eintragung

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
- je zu ½ Anteil -

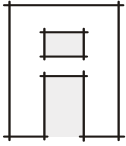
Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nrn. 1 - 5 gelöscht

lfd. Nr. 6

Lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Verfügungsbeschränkung des XXXXXXXXXXXX,
gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der
Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zu-
stimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters
wirksam (Amtsgericht Aachen, 92 IN 235/24).
Eingetragen am 18.03.2025.



lfd. Nr. 7

Lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Über das Vermögen XXXXXXXXXXXXXXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 92 IN 92/25). Eingetragen am 22.07.2025.

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 28/25). Eingetragen am 07.11.2025.

lfd. Nr. 9

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 L 4/25). Eingetragen am 07.11.2025.

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

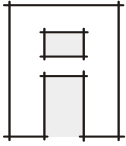
Bewertungsstichtag: 19.02.2026

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 323, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

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

Zubehör: Wohnnutzung, kein Zubehör ersichtlich



öffentliche Förderung: Nach Angaben der Stadt Eschweiler, Abt. Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung, konnten für das Objekt keine aktuellen Bindungen festgestellt werden.

Denkmal: lt. Auskunft Untere Denkmalbehörde aktuell kein Eintrag als Bodendenkmal oder Baudenkmal in den Denkmallisten der Stadt Eschweiler

Lärmkarte NRW: Straßenverkehr 24h- Pegel
55 bis 59 L den / dB(A) im Gartenbereich, ausgehend von der etwa 100 m westlich verlaufenden Straße L 11

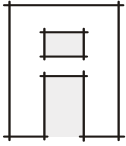
Hochwassergefahrenkarte: keine Eintragung

Überschwemmungsgebiete: keine Eintragung

3) Ortsbesichtigung 19.02.2026

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt, die Gläubigerin und der Insolvenzverwalter wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin ermöglichte der Miteigentümer den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag durch den Miteigentümer selbst bewohnt, die Wohnung im OG / DG stand leer (noch durchzuführende Restarbeiten nach Teilmodernisierung).

Anwesende am 19.02.2026: - XXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXX
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

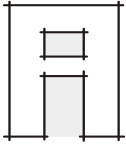
Die Stadt Eschweiler liegt mit rd. 56.000 Einwohnern in der Städteregion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen. Das zu bewertende Grundstück liegt in Eschweiler / Volkenrath, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Eschweiler. Der Ortsteil Volkenrath ist überwiegend umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und bildet mit Hastenrath und Scherpenseel eines der südlichsten Ortsteile von Eschweiler am Rande des Naturparks Eifel.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie eine Grundschule und Kitas sind in der Umgebung vorhanden. Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4 (Auffahrt Eschweiler West ca. 4 km nordwestlich und Eschweiler Ost ca. 3,5 km nordöstlich), sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen Richtung Stadtmitte von Eschweiler sind im Ortsteil vorhanden (Bushaltestelle „Volkenrath“ ca. 100 m westlich). Die Bebauung der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend ebenfalls aus Wohnhäusern in offener Bauweise und in Hausgruppen. Teils sind Bauernhöfe ansässig. 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 Volkenrather Straße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit Anliegerverkehr. Die Straße hat Gefälle Richtung Westen, ist asphaltiert (alte Asphaltdecke) und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken meist einseitig am Straßenrand oder auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Das zu bewertende Grundstück hat Ecklage zu einem als Sackgasse angelegten, privaten Abzweig der Volkenrather Straße. Die hinter dem Gartenbereich gelegene Doppelgarage ist über diese Stichstraße erschlossen (vorderer Bereich asphaltiert, hinten Verbundsteinpflaster, keine Gehwege).

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler fallen für das betroffene Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an, die Erschließungsanlage ist



endgültig hergestellt. Maßnahmen, die Beiträge nach dem § 8 KAG NRW auslösen könnten, sind nicht bekannt. Ein Kostenersatz nach § 10 KAG fällt nicht an. Die Fläche ist über die öffentliche Straße erschlossen. Zudem grenzt die Fläche an die nordwestlich abzweigende Privatstraße „Volkenrather Straße“.*

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

Das zu bewertende Grundstück ist, soweit bekannt ist, an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas (Anschluss lt. Planauskunft bis zum Haus, im KG keine Gasanschlüsse ersichtlich) und an die städtische Kanalisation angeschlossen (ursprünglich Kleinkläranlage in Gartenbereich). Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung.

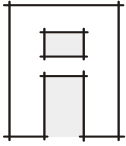
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 323 ist 474 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt mit leicht schrägem Grenzverlauf an der Grundstücksfront. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 36 m bei einer mittleren Breite von ca. 13,20 m. Das Gelände ist im Bereich der Bebauung nahezu eben und hat im Gartenbereich leichtes Gefälle. Die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus in massiver Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem hinten anschließenden eingeschossigen Anbau, sowie mit einer an der hinteren Grundstücksgrenze liegenden Doppelgarage bebaut.

Im Wohnhaus sind zwei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch den Miteigentümer bewohnt und beinhaltet vier Zimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum bei rd. 80 m² Wohnfläche.

Die Wohnung im OG und DG (Wohnungseingangstür auf Treppenabsatz OG) stand zum Stichtag wegen noch nicht fertiggestellter Modernisierungsmaßnahmen im OG leer und beinhaltet im Obergeschoss zwei Zimmer, einen offenen Koch- und Essbereich, Diele, Abstellraum, Bad und Dachterrasse (Anbaudach), sowie im Dachgeschoss drei Zimmer (ein Zimmer mit Küchenanschlüssen), Flur und Gäste - WC, bei insgesamt rd. 114 m² Wohnfläche.



Die Gebäude wurden ca. 1965 errichtet und befinden sich konstruktiv noch in ursprünglichem Zustand. Nach Angaben des Miteigentümers wurden etwa 2002 bis 2004, sowie um 2012 und 2024 Modernisierungsmaßnahmen sukzessive durchgeführt. Restarbeiten sind diesbezüglich noch durchzuführen (s. Beschreibung unter Punkt 9). Der Anbau wurde ca. 2012 errichtet (Genehmigungsstand unbekannt).

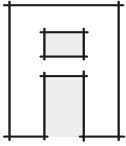
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".



Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus, s. Abb. 1.

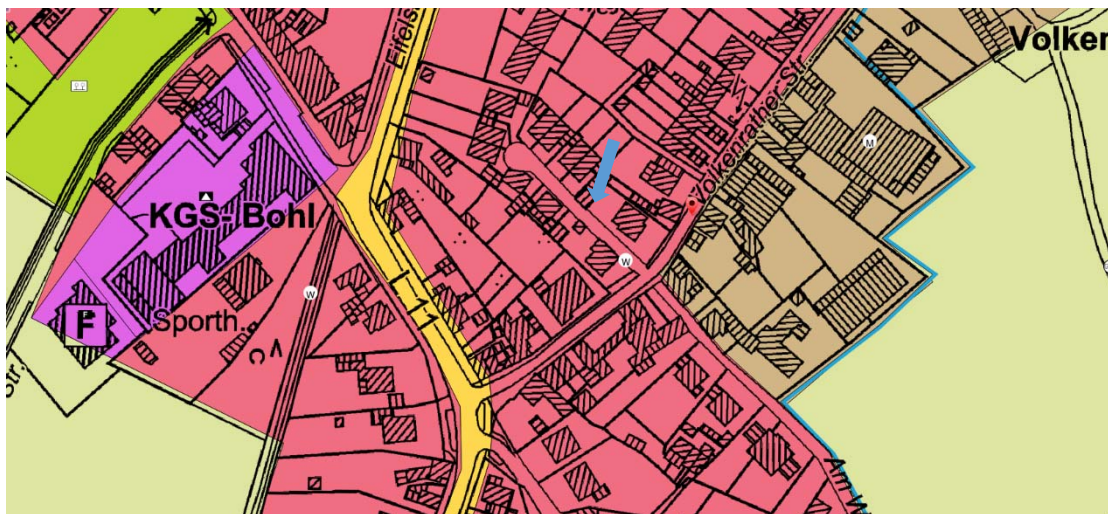
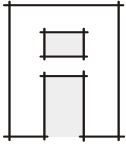


Abb. 1 - Auszug Flächennutzungsplan

(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / städtische Gebäude:

Bei der Überflutung der Innenstadt von Eschweiler und weiterer Stadtteile, wie z.B. Aue und Weisweiler, wurden neben Privatgebäuden auch Bereiche der technischen Infrastruktur, wie Straßenanlagen und Brücken, sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung, und ebenso städtische Gebäude, wie Kitas, Schulen und Sportstätten stark beschädigt. Die Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen, bzw. der Wiederaufbau sind bislang noch nicht abgeschlossen.

Privatgebäude:

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

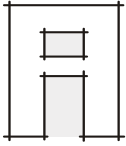
Auswirkungen:

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

Chancen: langfristig ggf. struktureller, attraktiver Wiederaufbau des Stadtzentrums, moderne Hochwasserschutzmaßnahmen

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

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

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

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

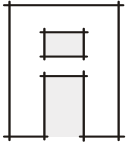
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

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

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstraße 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.

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



Grundstückseigentümer und Bergbauberechtigten zu klären sind. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

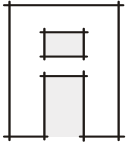
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei 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 280,- €/m², Stand 01.01.2026, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Hastenrath, Volkenrath und 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.

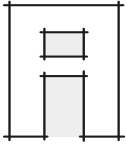
Flurstück 323

Richtwert	280,- € / m ²
Grundstücksgröße	474 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe 36 m	- 1 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 1 %
angepasster Bodenwert	277,- € / m ²
474 m ² x 277,- € =	131.298,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 131.300,00 €

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, Bauakte / Baubeschreibung, Objektrecherche, nach vorliegenden Unterlagen, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen

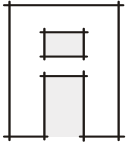
1. WOHNHAUS mit Anbauten

Kellergeschoss

Gebäude komplett unterkellert, Decke massiv, Stahlbeton, Wände Mauerwerk, Hbl, Ziegelsteine o.ä., gestrichen oder verputzt, Strukturputz, Boden Estrich, Kellerfenster mit Vergitterung, Kellertreppen massiv, innen mit Edelstahlhandlauf, außen mit verzinktem Geländer

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine o.ä., innen verputzt / Strukturputz oder tapeziert
- Fassaden: Front und Seiten Verblendstein ohne Dämmung, hinten Wärmedämmverbundsystem mit geringer Dämmung oder Wärmedämmputz
- Decken: i.d.R. Holzbalkendecken, außer über Flur und Bad EG, massiv, Stahlbeton, Decken teils unterseitig bekleidet
- Böden: Parkett, Laminat, Fliesen o.ä., teils Holzdielen
- Fenster: meist Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung, BJ Mitte der 2000er Jahre, Kunststoffrolläden teils mit vorgesetztem Rolladenkasten, Dachflächenfenster Kunststoffrahmen (BJ 2006)
- Türen: Hauseingangstür Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, außen Eingangsüberdachung, innen glatte abgespernte Türen, verschiedene Ausführungen, teils ursprünglich oder ohne Türen, in OG erneuert, Terrassentüren, Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung
- Treppen: Geschosstreppe ursprünglich, Holztreppe mit Holzgeländer



Dach

Holzstätteldach mit Gaube an Gebäudefront, Eindeckung Pfannen, Gaube Plattenbekleidung, Dachstuhl nachtr. Innendämmung ca. 12 cm

Anbau Flachdach massiv, Nutzung als Dachterrasse OG, Belag Holzdielen / Bankirai o.ä., Geländer verzinkt, Sichtschutz Holzdielen, Jalousie

2. SANITÄR

KG - Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschinen, Waschbecken mit Kaltwasser und Bodenablauf, Zugang zu Außentreppe / Garten

KG - Gäste - WC, Boden und Sockel Fliesen, WC und Waschbecken mit Kaltwasser (nicht fertiggestellt), derzeit Nutzung zu Abstellzwecken

EG - Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Boden Fliesen, Fliesenpiegel über Arbeitsplatte, Zugang zu Anbau

EG - Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC, natürlich entlüftet, komplett Fliesen

OG - Küche offen gestaltet zum Essbereich, Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom, natürlich entlüftet, Boden Fliesen, Fliesenpiegel

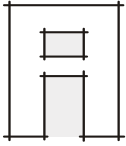
OG - Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC, natürlich entlüftet, komplett Fliesen, Decke Nut- und Federschalung, Spots

DG - Gäste - WC und Waschbecken, Sockel Fliesen, Boden Laminat o.ä., natürlich entlüftet

3. ELEKTRO

Elektroanlage lt. Angaben 2002 modernisiert, Sicherungskasten BJ 2002, Schalter und Steckdosen fehlen noch teilweise in OG, Gegensprechanlage

Balkonkraftwerk auf Garagendach, Anschluss für Wohneinheit OG



4. HEIZUNG

Zentralheizung mit Befeuerung über Pellets, Heizkessel / Spezialkessel Fa. Atmos P 21, ehemaliger Tankraum als Pelletlager, Wärmeverteilung über Heizkörper (Radiatoren in Nischen, diese in EG teils gedämmt, Obergeschosse teilweise Konvektoren)

Warmwasserbereitung über Heizung und thermische Solaranlage (vier Module auf Dachfläche / Gebäudefront), Warmwasserspeicher 800 l

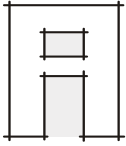
5. AUSSENANLAGEN

Vorgarten rechts Kiesschüttung, links eingefriedete Hauszuwegung, Plattenbelag, Betonfläche und Rasenfläche mit Bepflanzung, Einfriedung Mauersockel Beton mit Schmiedeeisengeländer und -Tor, seitlich Torzugang zu Garten

Garten mit Rasenfläche und Bepflanzung, Zuwegungen Plattenbelag, verschiedene Mauersockel zur Überwindung des Geländegefälles zur hinter dem Garten liegenden Garage, Beete, Einfriedung Sichtschutzelemente und Mauern Kalksandsteine o.ä., teils verputzt oder gestrichen, Ständerwerk - Swimmingpool auf Hofffläche / Bankirai Holzdielen

6. GARAGE

Doppelgarage in massiver Bauweise, Mauerwerk gestrichen, Zufahrt von Stichstraße, Flachdach massiv, Schweißbahn, Boden Estrich, zwei Sektionaltore erneuert, seitlich Zugang von Garten aus, Fenster, Starkstromanschluss



9) Baulicher Gebäudezustand

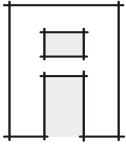
s. auch Fotodokumentation

Die Gebäude wurden ca. 1965 errichtet und befinden sich konstruktiv noch in ursprünglichem Zustand. Nach Angaben des Miteigentümers wurden etwa 2002 bis 2004 Modernisierungsmaßnahmen, wie der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Leitungen (Strom, Heizung, Wasser), die Modernisierung der Bäder und die Innendämmung des Dachstuhls durchgeführt. Der Anbau mit Dachterrasse wurde ca. 2012 errichtet (Genehmigungsstand unbekannt, keine Baugenehmigung in der vorgelegten Bauakte) und die hintere Fassade wurde eingedämmt. Weitere Maßnahmen wurde sukzessive durchgeführt (Heizungsanlage, Solaranlage, Balkonkraftwerk auf Garagendach, Garagentore, Außenanlagen, Außentüren, Gäste - WC KG). Zuletzt wurde 2024 u.a. mit dem Umbau des Obergeschosses begonnen (Öffnung des Grundrisses Küche / Essen, Innenausbau, Innentüren, Bekleidungen, Beläge, Küchenanschlüsse in DG).

In Bezug auf die Modernisierungen sind noch Restarbeiten durchzuführen, ebenso im Gäste - WC im Kellergeschoss (meist Bekleidungen, Beläge, Fertigstellung Anschlussbereiche der Durchbrüche, Türen, Malerarbeiten, Steckdosen / Schalter etc.) und teilweise im Bereich der hinteren Fassade (Putz - Eckleisten, Anstriche im Anschlussbereich / Fenster, Elektroanschlüsse, Abdichtung Anschlussbereiche). Im Übrigen verblieb die Gebäudeausstattung, insbesondere im EG, KG und Treppenhaus, ursprünglich bei durchschnittlichem Unterhaltungszustand, teils mit Instandhaltungsstau an den Außenbauteilen.

U.a. im Bereich der Dacheindeckung und Entwässerungsanlage / Dachrinnen, an den Holzbalken am Ortgang, den Holzbauteilen der Dachterrasse, an den Außenmauern / Einfriedungen, dem Mauersockel und den Plattenbelägen im Vorgarten ist witterungsbedingter Instandhaltungsrückstand ersichtlich (Bemoosung, Auswaschungen, Verfärbungen, Abnutzungen).

An der Kelleraußentreppe und am Sockelbereich des Anbaus außen ist Algenbewuchs / Feuchte vorhanden. Das Fallrohr zur Entwässerung des Anbaus endet ca. 1 m über dem Boden und entleert sich auf die Terrasse (Spritzwasser auf Wandfläche). Am Türbereich innen KG / Zugang zu Außentreppe, sowie im Eckbereich sind Feuchteschäden ersichtlich (Bereich ehemalige Mauer an



Außentreppe, lt. Angaben behoben), ebenso am Sockelbereich der Außenwand im Kellergeschoss vorne und Seite. An der KG - Außenwand im Bereich unter dem Absatz der Geschosstreppe ist ein Riss vorhanden. Im DG - Bad ist am Traufbereich der Gaube ein Feuchteschaden ersichtlich.

Im Objekt gibt es teilweise gefangene Räume, im Erdgeschoss wurde die Wand zum Schlafzimmer durchgebrochen (offen zu Wohnbereich), der Schlafbereich hat lediglich ein Fenster zum Anbau. Im Anbau ist die Scheibe der Terrassentür defekt, die Gipskartonplatten an der Decke sind noch im Rohzustand. Die Wohnung im OG / DG ist zugänglich über eine Eingangstür am Treppenabsatz OG (zuvor abgeschlossene Wohneinheit im OG zzgl. Mansardenzimmer im DG).

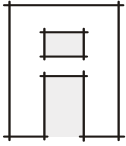
Die gartenseitig ausgebauten Zimmer im DG sind in der Bauakte als Speicherfläche dokumentiert. Die Garagen waren nach Aktenlage ursprünglich rechts und links des Gebäudes geplant, zur derzeitigen Lage hinter dem Gartenbereich ist keine Dokumentation vorhanden, ebenso nicht zur Genehmigung des Anbaus (inwieweit die vorgelegten Bauakten in Bezug auf die Überflutung des Stadtarchivs noch vollständig vorhanden sind, ist nicht bekannt).

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 15.000,- €, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 4% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungsfertigstellungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand, bzw. auf die Risiken, je unter Anpassung an das Gebäudealter und dessen Standard, widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.



c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

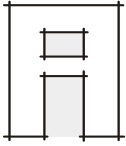
Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird, insoweit nicht anders beschrieben, unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

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

10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Außenwände sind, soweit bekannt ist, bis auf die Dämmung der gartenseitigen Fassade, nicht mit Dämmung versehen. Der Dachstuhl wurde laut Angaben nachträglich mit 12 cm Innendämmung versehen. Im Objekt sind wärmeschutzverglaste Fenster mit Baujahr etwa Mitte der 2000er Jahre verbaut. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, Pellet befeuerte Heizungsanlage (Warmwasserbereitung zentral, zzgl. thermische Solaranlage).



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.

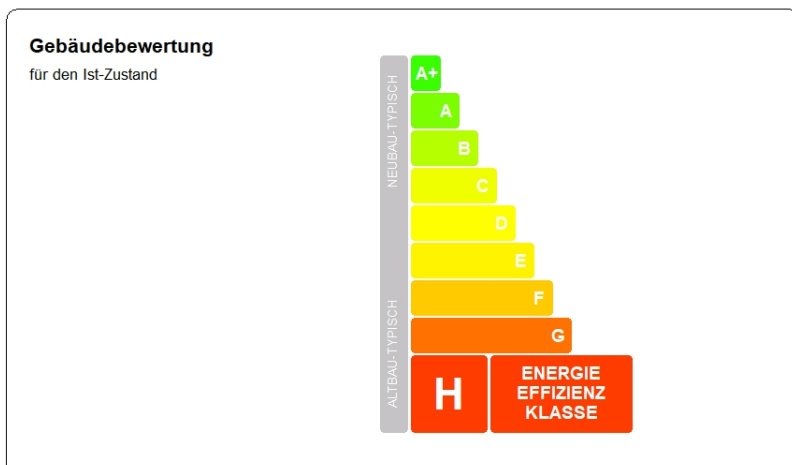
c) Energie - Effizienzklasse

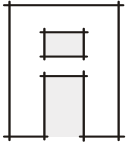
Für das Wohnhaus „Volkenrather Straße 47“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche). Der Jahres - Primärenergiebedarf liegt etwa innerhalb der Energie-Effizienzklasse C (Pelletheizung).

Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumlufthtechnische 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 überschlägig ermittelt.

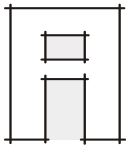
Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

11) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde mit Baugenehmigung Nr. 171/61 vom 31.10.62 „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und zwei Garagen“ und Nachtragsgenehmigung „Ölheizung“ vom 16.06.1965 errichtet. Die Doppelgarage wurde vermutlich zum gleichen Zeitpunkt errichtet (Garagen waren zunächst neben dem Gebäude geplant). Anfang bis Mitte der 2000er Jahre wurden Teilmodernisierungen durchgeführt, der Anbau EG wurde 2012 errichtet, die letzte Modernisierungsmaßnahme / OG wurde 2024 begonnen und ist noch nicht komplett abgeschlossen (s. Erläuterungen unter Punkt 9).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 61 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten, (mittlerer Modernisierungsgrad) ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren (Anbauten teilen hierbei das Schicksal des Hauptgebäudes). Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 60 % des Herstellungswertes. Für die Garage wird ebenfalls von der entsprechenden Alterswertminderung ausgegangen.



12) Massen und Flächen

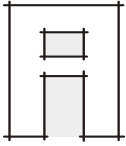
Die angegebenen Zahlen wurden u.a. aus den hier vorliegenden Planunterlagen aus der Baugenehmigung und aus den zur Verfügung gestellten Berechnungen, sowie aus Teilaufmaß vor Ort im DG zum Abgleich, übertragen und ggf. überschlägig angepasst bzw. aus Lageplänen grob abgeschätzt. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	(9,54 m x 10,60 m		
	- 5,00 m x 0,30 m - 1,19 x 5,15) x 4 =	rd.	374,00 m ²
Anbau, ca.	3,00 m x 5,30 m =	rd.	<u>16,00 m²</u>
BGF insgesamt, rd.			390,00 m ²
Garage, ca.	6,20 m x 6,30 m =	rd.	39,00 m ²

Wohnfläche:

EG, ca.			
Flur	(1,35 x 1,00 + 1,75 x 1,32) x 0,97 =		3,55 m ²
Bad	(2,25 x 0,90 + 1,85 x 1,42) x 0,97 =		4,51 m ²
Wohnen	5,00 x 4,01 x 0,97 =		19,45 m ²
Schlafen	3,00 x 3,50 x 0,97 =		10,19 m ²
Küche	3,00 x 3,50 x 0,97 =		10,19 m ²
Abstellraum	1,16 x 1,00 x 0,97 =		1,13 m ²
Kind	4,70 x 3,80 x 0,97 =		<u>17,32 m²</u>
			66,34 m ²
Anbau	4,41 x 3,18 =		<u>14,02 m²</u>
Wohnung EG		rd.	80,00 m ²
OG wie EG, ca.			66,34 m ²
Dachterrasse	14,02 x 0,25 =		<u>3,51 m²</u>
OG		rd.	70,00 m ²
DG, ca.			
Flur	1,18 x 2,44 x 0,97 =		2,79 m ²
Bad	1,70 x 2,22 + 0,80 x 1,22 x 0,5 =		4,26 m ²
Schlafen	6,08 x 1,90 + 6,08 x 1,40 x 0,5 =		15,81 m ²
Kind	3,73 x 1,90 + 3,73 x 1,40 x 0,5 =		9,70 m ²
Küche	3,00 x 3,50 x 0,97 =		10,19 m ²
Kind II	1,16 x 4,90 + 1,40 x 3,32 x 0,5 =		<u>11,80 m²</u>
DG		rd.	44,00 m ²
Wohnung OG / DG		rd.	<u>114,00 m²</u>
WFL insgesamt, rd.			194,00 m ²



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

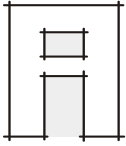
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um bislang eigengenutztes Zweifamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht vermutlich auch eher die Eigennutzung, ggf. mit Teilvermietung oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert wird unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

a) Modellbeschreibung

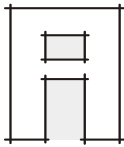
Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2026 erfolgt die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte nach der ImmoWertV. Ergänzend wurde die Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA herangezogen. Auf der Grundlage dieses Modells wurden unter Anwendung der ausgewerteten Kauffälle die entsprechenden Sachwertfaktoren 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 / destatis 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 1.11	2FH freistehend, zweigeschossig DG ausgebaut, KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	665 - 1.260,- € 374 m² BGF
Gebäudetyp 2.23	Anbau, eingeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Anbau:	865 - 1.670,- € 16 m² BGF
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,5
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		825,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		x 1,906
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.572,- € / m²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 39 m² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		4,0
gewichteter Kostenkennwert		485,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		x 1,906
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		924,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

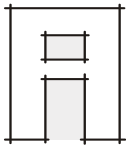
Wohnhaus mit Anbau - 390 m² BGF x 1.572,- €	613.100,00 €
Alterswertminderung 60 %	<u>- 367.800,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	245.300,00 €
Garage - 39 m² BGF x 924,- €	36.000,00 €
Alterswertminderung 60 %	<u>- 21.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	14.400,00 €
Summe bauliche Anlagen	259.700,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Kelleraußentreppe, Solaranlage, Balkonkraftwerk 3.500,00 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen* / Zeitwert: 16.800,00 €

*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:

$$259.700,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,906 \times 0,40 = \text{rd. } 16.800,00 \text{ €}$$

Übersicht Flst. 323

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	259.700,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	16.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>131.300,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	411.300,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

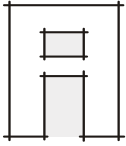
Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2024 und 2025, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für Zweifamilienhäuser und EFH mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (190,- € bis 329,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 411.000,- € haben, bei etwa 0,80 (Eschweiler - 11 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,55 und 1,15. Die aktuelle Marktanpassung wird hier objektbezogen mit 0,90 angesetzt (+ 10 Prozentpunkte / mittleres Drittel innerhalb des Streubereichs).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	
Schäden, Mängel, Risiken	- <u>15.000,00 €</u>
Summe	- 15.000,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand, bzw. die Fertigstellungskosten können von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und sind nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	411.300,00 €
Marktanpassung $\times 0,90$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	370.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>15.000,00 €</u>
Sachwert rd.	355.000,00 €



15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

Die Wohnung im Erdgeschoss mit Garten, sowie die Garage wurden zum Bewertungsstichtag eigengenutzt, die Wohneinheit im OG / DG ist leerstehend (Restarbeiten Teilmodernisierung). 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: 14,40 € / m² WFL, GA 108,- € / a

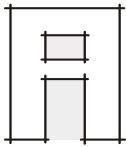
Verwaltungskosten: je Wohngebäude 367,- € / a

Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2%*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Zweifamilienhäuser und EFH mit Einliegerwohnung im ehemaligen Kreisgebiet, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 1,6% +/- 1,2% als Mittelwert angegeben (Spanne -0,5% bis 4,8%). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,0 % ausgegangen.



Mietertrag:

Nach dem zum Bewertungsstichtag aktuellen Mietspiegel der Stadt Eschweiler (Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe bis 1961 - 1970 zwischen 5,60 € und 6,90 € / m² und mit (fiktiver) Baujahrgruppe bis 1971 - 1980 zwischen 6,40 € und 7,20 € / m² angesetzt werden.

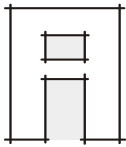
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird je unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, sowie der Lage, Größe, Ausstattung und der Zuschnitt der Wohnungen von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohnung EG – 80 m ²	7,00 € / m ² WFL (Ansatz inkl. Gartennutzung)
Wohnung OG / DG – 114 m ²	
WFL OG	6,50 € / m ² WFL
WFL DG	5,80 € / m ² WFL
Doppelgarage	100,00 € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (s. Punkt 7)	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	
Schäden, Mängel, Risiken	- 15.000,00 €
Summe	- 15.000,00 €

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. 323

Monatlicher Rohertrag

WE EG	80 m ² x 7,00 €	560,00 €
WE OG / DG	70 m ² x 6,50 € + 44 m ² x 5,80 €	710,00 €
Doppelgarage		<u>100,00 €</u>
Gesamtertrag / M		1.370,00 €
Jahresrohertrag	1.370,- € x 12 = rd.	16.440,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,40 € x 194 m ² + 108,- €	2.902,00 €
Verwaltungskosten	367,- €	367,00 €
Mietausfallwagnis	16.440,- € x 0,02	329,00 €
rd. 22 %		<u>- 3.600,00 €</u>
Jahresreinertrag		12.840,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

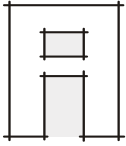
Bodenwerts 131.300,- € x 2,0 %	<u>- 2.630,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	10.210,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 32 Jahre, 2,0 %

23,47 x 10.210,- €	239.600,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>131.300,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	370.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 15.000,00 €</u>

Ertragswert rd.	356.000,00 €
------------------------	---------------------



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. 323

Sachwert	355.000,00 €
Ertragswert	356.000,00 €

Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde 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.

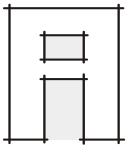
Verkehrswert **355.000,00 €**

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.910,- € / m² Wohnfläche und ca. 1.830,- € / m² WFL ohne BOG.

17) Ideeller Hälfteanteil

Der ideelle Hälfteanteil wird mit einem Risikoabschlag von rd. 5 % angesetzt, da die Entscheidungsfreiheit der Partner eingeschränkt ist:

Ideeller Hälfteanteil	168.600,00 €
-----------------------	--------------



18) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

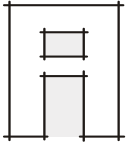
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

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

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

Der Immobilienrichtwert 2026 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Volkenrath, Hastenrath, Scherpenseel, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.850,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH freistehend, Baujahr 2010, Grundstücksgröße 351 - 450 m², Wohnfläche 131 - 150 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch).

Das hier zu bewertende Objekt weist starke Abweichungen zum Normobjekt auf, wodurch die Aussagekraft des Immobilienrichtwerts geschwächt wird. Unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, ohne weitere Anpassungen, ermittelt sich ein objektbezogener Immobilienrichtwert, von rd. 2.150,- € / m² WFL.



Der hier ermittelte Wert in Euro je m² WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG mit rd. 1.910,- €, etwa 11 % unter diesem Durchschnittswert. In Bezug auf die abweichenden Objekteigenschaften wird der innerhalb der Berechnungen ermittelte, objektspezifische Wert / m² WFL als marktkonform angesehen (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 22.04.2026

Dipl. Ing. Iris Ackermann

