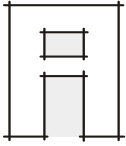


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 19 / 25 -**

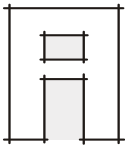
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Garage (Flst. 121)  
in Eschweiler / Bergrath, Ardennenstraße 16  
sowie des 1/26 Miteigentumsanteils an der Stellplatzfläche  
Ardennenstr. o. Nr. (Flst. 124)

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



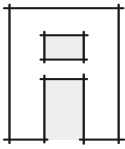
## **KURZBESCHREIBUNG**

Einfamilienhausgrundstück Ardennenstr. 16, 52249 Eschweiler / Bergrath, zweigeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit angebauter Garage, Baujahr ca. Anfang 1960er Jahre, rd. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksgröße 308 m<sup>2</sup> - keine Innenbesichtigung, Instandhaltungstau ersichtlich; zzgl. 1/26 Miteigentumsanteil an Stellplatzfläche, Ardennenstr. (Flst. 126), Nutzung rd. 10 Stellplätze, Grundstücksgröße 141 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	MEA	Miteigentumsanteil
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunternehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeeinheit	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: 04.12.2025

Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler  
Flur 64, **Flurstück 121**  
Hof- und Gebäudefläche  
Ardennenstr. 16  
groß: 3,08 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler  
Blatt 4693, lfd. Nr. 1

Verkehrswert (unbelastet): **183.000,00 €**

In Worten: Einhundertdreiundachtzigtausend Euro

\*\*\*

Objekt: 1/26 Miteigentumsanteil an Stellplatzfläche

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschweiler  
Flur 64, **Flurstück 124**  
Gebäude- und Freifläche  
Ardennenstraße  
groß: 1,41 ar

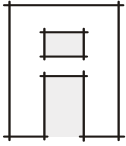
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschweiler  
Blatt 4693, lfd. Nr. 2 / zu 1

Verkehrswert (unbelastet): **1.900,00 €**

In Worten: Eintausendneunhundert Euro

\*\*\*

**Gesamtverkehrswert: 184.900,00 €**



---

**Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:**

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024

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

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

Fachliteratur aus Wertermittlerportal

GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

**u.a. herangezogene Unterlagen:**

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle, UR.Nr. 1684/2005 S, UR.Nr. 381/2006 S - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2024 / 2025 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen -

Stadtverwaltung Eschweiler

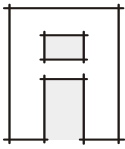
hier gefertigtes Gutachten vom 30.07.2021\*

\*u.a. mit Auszügen aus der Bauakte von 2006 - Urakte war zu diesem Zeitpunkt schon nicht mehr vorhanden

Auskünfte - Umweltamt AC, NRW.Bank

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



## **Gliederung des Gutachtens**

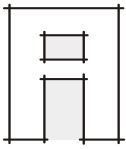
1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13 - 14
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 21
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 22
11) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 23
12) Massen und Flächen	S. 23
13) Wertermittlungsverfahren	S. 24
14) Sachwertverfahren	S. 25 - 27
15) Ertragswertverfahren	S. 28 - 31
16) Verkehrswert	S. 32 - 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34

## **Anlagen zum Gutachten**

- Außenaufnahmen des Grundstücks\*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
- Zeichnungen aus Bauantrag Garage von 2006
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

\*lediglich von außen einsehbare Bereiche

In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung (lediglich Außenansicht Gebäudefront), sowie hinsichtlich der lückenhaften Unterlagen und Informationen zum Objekt, musste zur Ermöglichung der Berechnungen überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden, die vom tatsächlichen Stand abweichen können. Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 02.10.2025 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 19 / 25** -

## 2) Allgemeine Angaben

**Bewertungstichtag:** 04.12.2025

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Eschweiler, Flur 64  
- Flurstück 121, Hof- und Gebäudefläche  
Ardennenstraße 16, groß: 3,08 ar  
- Flurstück 124, Gebäude- und Freifläche  
Ardennenstraße, groß: 1,41 ar

**Grundbuchbezeichnung:** Grundbuch von Eschweiler, Blatt 4693  
lfd. Nr. 1 (Flst. 121)  
lfd. Nr. 2/zu 1 (Flst. 124 1/26 Miteigentumsanteil)

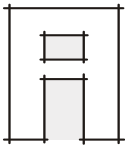
**Eigentümer:** XXXX  
XXXX  
- zu ½ Anteil -  
XXXX  
XXXX  
- zu ½ Anteil -

**Herschvermerke:** keine Eintragung

**Zubehör:** Objekt wurde nicht von innen besichtigt, soweit ersichtlich Wohnnutzung, kein Zubehör

**Denkmal:** kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

**Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt



### **Grundbuch II. Abt.:**

*lfd. Nrn. 1 - 3 gelöscht*

*lfd. Nr. 4*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 19/25). eingetragen am 01. 09. 2025.

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

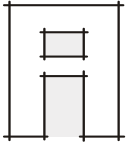
### **Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertenden Parzellen, Flurstück Nrn. 121 und 124, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

### **öffentliche Förderung:**

Nach Angaben der Stadt Eschweiler, Abt. Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung, wurde das Objekt mit Förderzusage vom 02.02.2006 als selbst genutztes Wohneigentum öffentlich gefördert. Laut Förderzusage endet die Zweckbindung erst mit vollständiger Rückzahlung. Da bei der Verwaltung bislang keine Rückzahlungsbestätigung vorliegt, gilt das Objekt nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin als öffentlich gefördert und unterliegt den geltenden Zweckbindungen. Die NRW.Bank verweist in Bezug auf das Bindungsende der selbst genutzten Eigenheimförderung auf die Stadt Eschweiler, sowie auf §23 WNFG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW), der die Verfahrensweisen innerhalb einer Zwangsversteigerung regelt\*.

\*diesbezüglich nach Rücksprache hier lediglich der Hinweis auf die Sachlage



### **3) Ortsbesichtigung 04.12.2025**

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt\*. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zum Termin ist niemand erschienen. Das Objekt konnte lediglich von der Straßenseite aus besichtigt werden. Einsicht auf die Gartenseite, in das Gebäudeinnere oder in den Garten war nicht möglich, sodass diesbezüglich und hinsichtlich fehlender Unterlagen von Schätzungen ausgegangen werden muss. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude und Anlagen in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Anwesende am 04.12.2025: - Unterzeichnende

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

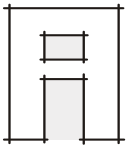
### **4) Grundstücksbeschreibung**

#### **Grundstückslage:**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Eschweiler, Ortsteil Bergrath, an der Ardennenstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2 km südöstlich des Stadtzentrums. Eschweiler liegt mit rd. 56.000 Einwohnern in der Städtereion Aachen. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

Der Ortsteil Bergrath liegt mit rd. 5500 Einwohnern im Südosten des Eschweiler Stadtgebiets. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kitas sind im Ortsteil vorhanden. Weiteres Angebot befindet sich unmittelbar nördlich, im Zentrum.

Die Verkehrslage ist gut. Anbindungen an Fernstraßen und an die Autobahn A4, sowie öffentliche Nahverkehrsverbindungen sind in der Nähe des Objekts



vorhanden (Autobahnauffahrten Eschweiler / West ca. 3 km nordwestlich und Eschweiler / Ost ca. 3 km nordöstlich, Bushaltestelle Richtung Eschweiler in ca. 300 m Entfernung).

Das zu bewertende Einfamilienhausgrundstück (Flst. 121) liegt an einer östlich abzweigenden Stichstraße zur Hauptachse der Ardennenstraße, die als Sackgasse angelegt ist. Das unbebaute Grundstück (Flst. 124) mit Nutzung als Stellplatzfläche befindet sich an der Einfahrt dieser Stichstraße. Es handelt sich um etwa 10 Stellplätze, die Zufahrt von der Hauptachse haben (s. Lageplan).

Die Bebauung der näheren Umgebung der Grundstücke besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern als Doppelhäuser oder in Dreiergruppen und teils aus freistehenden Wohngebäuden. Etwa 150 m nördlich befindet sich ein Friedhof. Unmittelbar hinter dem bebauten Flurstück 121 verläuft das „Bergrather Fließ“, das in diesem Bereich unterirdisch verläuft und verrohrt ist. Die Lage der zu bewertenden Grundstücke, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen und aus der Fotodokumentation ersichtlich.

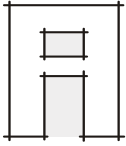
### **Erschließung:**

Die Ardennenstraße ist eine verkehrsberuhigte Gemeindestraße als Spielstraße mit Anliegerverkehr. Die Straße ist asphaltiert und hat teilweise gepflasterte Bereiche. Sie ist mit gepflasterten Gehwegen, stellenweise mit Parkstreifen, mit Straßenbeleuchtung und seitlich teils mit Bepflanzung angelegt.

Die gepflasterte Stichstraße (Hausnrn. 2a - 18) hat keine Gehwege (Breite etwa 3 m). Der Wendehammer befindet sich unmittelbar vor dem zu bewertenden Objekt. Die Anwohner parken, soweit ersichtlich, auf privaten Stellplatzflächen im Bereich der Wohnhäuser bzw. am Hauptstrang (s. Flst. 124).

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler, fallen für die zu bewertenden Grundstücke keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Die Erschließung ist endgültig hergestellt. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach dem § 8 KAG auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant.

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



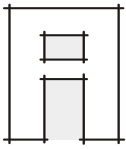
### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Das bebaute Grundstück, Flurstück 121, ist 308 m<sup>2</sup> groß, bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (hintere Grundstücksgrenze mit leicht schrägem Verlauf). Die Grundstücksbreite liegt bei rd. 11,60 m mit einer Grundstückstiefe von i.M. etwa 26,50 m (25 m bis 28 m). Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Norden, die Bebauung ist von Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Flurstück 121 ist mit einem massiven, unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, sowie mit einer neben dem Wohnhaus angebauten Garage bebaut. Vermutlich wurde das Wohnhaus im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden in gleicher Bauart, als Zweifamilienhaus, etwa Anfang der 1960er Jahren errichtet (Urakte nicht vorhanden). Es wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss als Spitzboden zu Abstellzwecken genutzt wird. Die Garage wurde lt. Aktenlage 2006 nachträglich angebaut.

Das Wohnhaus beinhaltet derzeit vermutlich eine abgeschlossene Wohneinheit, die sich über die zwei Wohngeschosse erstreckt. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, Kinderzimmer, Diele und Bad, sowie eine Loggia an der Gebäudefront. Es wird davon ausgegangen, dass das Obergeschoss ähnlich zugeschnitten ist (ggf. Nutzung als Schlafräume und Bad). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 122 m<sup>2</sup>.

Das unbebaute Grundstück (Flurstück 124) ist insgesamt 141 m<sup>2</sup> groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (Tiefe i.M. 5,20 m, Breite rd. 27 m). Das Grundstück liegt unmittelbar am Hauptstrang der Ardennenstraße, nördlich der Ecke zum Stichweg und ist mit Splittschüttung angelegt. Flst. 124 wird als Stellplatzfläche mit rd. 10 Stellplätzen genutzt. Lt. Bebauungsplan ist die Fläche als „Fläche mit Gemeinschaftsstellplätzen“ festgesetzt. Hinsichtlich der Aufteilung in Miteigentumsanteile von 1/26, kann davon ausgegangen werden, dass die Anlieger diese Stellplatzfläche ohne spezifische Aufteilung in einzelne Stellplätze, gemeinschaftlich nutzen. Die genauen Nutzungsverhältnisse und diesbezügliche Vereinbarungen (ggf. Vermietung) sind hier nicht bekannt. Die Fläche ist direkt von der Straße aus befahrbar.



## **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.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 58 - 4. Änderung „Ardennenstraße“ vom 19.07.2006.

Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet, Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, Baufenster 14 m Tiefe (s. Abb. 1), zzgl. textliche Festsetzungen. Für das gesamte Flurstück 124 ist „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke Wohnbaufläche (W) aus.

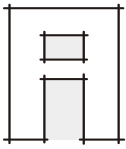


Abb. 1 Auszug Bebauungsplan Nr. 58 - 4. Änderung (Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

## 5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

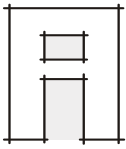
### ***Infrastruktur / städtische Gebäude:***

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

### ***Privatgebäude:***

Der Bereich der etwa 500 m nordöstlich befindlichen und dort zusammenlaufenden Bäche Riffersbach und Omerbach war von der Überflutung betroffen. Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung und die höhere topographische Lage, nicht unmittelbar von dem Hochwasserevorfall betroffen.

Inwieweit der hinten angrenzende Bachlauf ebenfalls von der Überschwemmung betroffen war, ist hier nicht bekannt (Verlauf dort unterirdisch und verrohrt). Das Wohnviertel ist in diesem Bereich weder in der Hochwasserrisikokarte, noch in der Hochwassergefahrenkarte verzeichnet.



### **Auswirkungen:**

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

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

### **Resümee:**

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

## **6) Baugrund**

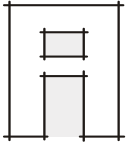
### **- Altlasten**

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 Ablagerungen 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 (Ablagerungen) 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).

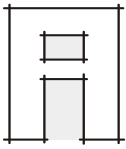
(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

### **- Bergbau**

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Esweiler Reserve - Grube“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wilhelm“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die EBV GmbH Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht und hinsichtlich der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen handelt es sich um privatrechtliche Fragen, die bei Bedarf jeweils mit der entsprechenden Bergwerkseigentümerin geklärt werden sollten. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen, teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen, im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Anlage)\*.

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



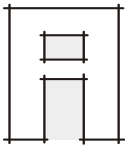
## 7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 260,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Bergrath.

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 Städteregion Aachen liegen die Preise für von unbebauten Flächen für separat gelegene Stellplätze im Mittel bei 0,60 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland (Spanne 0,20 - 1,00). Der Bodenwert für Flst. 124 wird hier hinsichtlich der Grundstücksmerkmale (Stellplatzfläche mit Gemeinschaftsnutzung) mit Faktor 0,50 des Bodenrichtwerts bemessen.

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 die zu bewertenden Flurstücke finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.



### Flurstück 121

Richtwert	260,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	308 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 27 m	+ 8 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 8 %
angepasster Bodenwert	281,- € / m <sup>2</sup>
308 m <sup>2</sup> x 281,- € =	86.548,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 86.500,00 €</b>

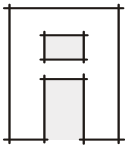
*besondere bodenbezogene  
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -

### Flurstück 124

Richtwert	260,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	141 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
(gemeinschaftliche) Stellplatzfläche	- 50 %
angepasster Bodenwert	130,- € / m <sup>2</sup>
141 m <sup>2</sup> x 130,- € =	18.330,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 18.300,00 €</b>

*besondere bodenbezogene  
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -

Miteigentumsanteil 1/26 rd. 700,00 €



## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Außenbesichtigung vor Ort, vorliegenden Unterlagen und nach groben baujahrstypischen Abschätzungen

### 1. WOHNHAUS

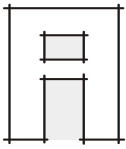
Flst. 121

#### Keller

vermutlich Komplettunterkellerung in massiver Konstruktion, Kellerfenster mit Schmiedeeisen - Vergitterung an Gebäudefront, keine weiteren Angaben

#### Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine
- Fassaden: Front Riemchen, Loggien verputzt, Seitengiebel EG Verblendstein, OG / DG und Gartenseite Faserzementplatten auf Lattung, ggf. asbesthaltig, soweit ersichtlich keine Dämmung
- Geschossdecken: vermutlich massive Geschossdecken
- Böden: keine Angaben
- Treppen: keine Angaben
- Türen: Eingangstür erneuert, Kunststoffrahmen, Sprossenteilung, Glaseinsatz, Eingangsüberdachung verzinkt, Kunststoffplatte, Ausstattung Innentüren unbekannt
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster, vermutlich mit Isolierverglasung älteren Baujahrs, Kunststoff-Rolläden, EG Loggia mit Markise
- Loggia: massive Bodenplatten mit Fliesenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Sockelbereich Auswaschungen, Bodenplatte an Front EG ausgebrochen, Fliesen verwittert / Wildwuchs, Holzgeländer verwittert, teils morsch, OG - Decke Feuchteschäden / Aufwölbungen



## Dach

- Konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, Feuchteschäden unter Traufbereich Front (Decke / Loggia)

Spitzboden vermutlich mit Nutzung zu Abstellzwecken

## 2. SANITÄR

- EG: lt. Planunterlagen EG von 2006, Küche natürlich entlüftet, Bad zwangsentlüftet

- OG: keine Angaben

## 3. ELEKTRO

keine Angaben

## 4. HEIZUNG

keine Angaben

## 5. AUSSENANLAGEN

- Vorgarten / Einfahrt: Beetfläche / Wildwuchs, nicht unterhalten, Podest mit Splittschüttung, Kunststoff - Regenwassertank, Garagenzufahrt und Gebäudezugang seitlich Verbundsteinpflaster, Stützmauer / Loggia Bruchstein (defekt / ausgebrochen), Einfriedung Front, teils alter Schmiedeeisenzaun auf Betonsockel (schadhaft), seitlich Jägerzaun auf Betonsockel

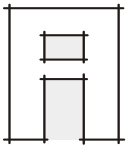
## 6. GARAGE

massive Konstruktion, Mauerwerk, Flachdach, Feuchteschäden an Dachanschluss vordere Eckbereiche beidseitig und Seitenwand, Fassade verputzt und gestrichen, Segmenttor weiß, Seitentür zu Gartenbereich

## 7. STELLPLATZFLÄCHE

Flst. 124

Etwa 10 Stellplätze mit geringer Tiefe (Fahrzeuge stehen teilweise hinten auf dem Gehweg), Zufahrt von Hauptstrang Ardennenstraße, Splittschüttung oder ohne Belag, vorne angrenzend Sträucher



## **9) Baulicher Gebäudezustand**    baulicher Zustand außen, s. auch Fotodokumentation

### **a) Wohnhaus**

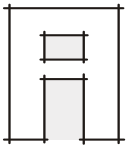
Das Wohnhaus wurde soweit bekannt ist, etwa Anfang der 1960er Jahre als Zweifamilienhaus errichtet und später als Einfamilienhaus umgenutzt. Soweit ersichtlich wurden die Fenster später ausgetauscht und die Eingangstür wurde erneuert. Die Garage wurde laut Bauakte 2006 nachträglich errichtet. Das Wohnhaus, die Garage und die Außenanlagen weisen an den äußeren Bauteilen Instandhaltungsstau und teilweise Feuchteschäden auf.

Im Traufbereich Front (Loggiadecke / Aufwölbungen), sowie an den Bodenplatten der Loggia OG und EG sind Feuchte- und Witterungsschäden ersichtlich. Der Putz ist im Sockelbereich ausgewaschen, die Bodenplatten sind teils ausgebrochen, Fliesen defekt, die Holzgeländer sind verwittert und ggf. stellenweise morsch. An der seitlichen Stützmauer sind teilweise Steine ausgebrochen, an der Seitenfassade EG Front sind im Bereich der Loggia Auswaschungen vorhanden. Der vordere Betonsockel weist erhebliche Feuchteschäden auf (Algenbewuchs / Putz ausgebrochen, Schmiedeeisengeländer mit Korrosionsschäden).

An der Garage sind im Bereich des Dachanschlusses, insbesondere an der linken Ecke Feuchteschäden vorhanden (Abplatzungen, Verfärbungen, Algenbewuchs - Schadensursache ggf. schadhafte Dachentwässerung), die linke Seitenwand ist hiervon ebenfalls betroffen, an der vorderen Ecke ist ein Bereich ausgebrochen. Hinsichtlich der fehlenden Innen- und Gartenbesichtigung bestehen erhebliche Unwägbarkeiten in Bezug auf den tatsächlichen Zustand der weiteren Außenbauteile, sowie der Innenausstattung und Gebäudetechnik.

### **b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG**

Bei der Bewertung wird in Bezug auf die o.a. Risikofaktoren, von einem Pauschalabschlag ausgegangen, der die Auswirkung auf den Immobilienmarkt widerspiegeln soll und demnach nicht als Planungsgröße verwendbar ist. Abweichungen zu tatsächlich ggf. anfallenden Instandsetzungskosten sind hierbei nicht auszuschließen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.



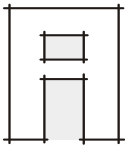
Bei der Wertermittlung wird unter „besondere bauwerksbezogene objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“, ein Pauschalabschlag von rd. 32.000,- €\* zur Berücksichtigung von Schäden und Risiken angesetzt.

\*entspricht rd. 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

### **c) Einschränkende Hinweise**

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

Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird, insoweit nicht anders beschrieben, unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



## 10) Energetischer Gebäudezustand

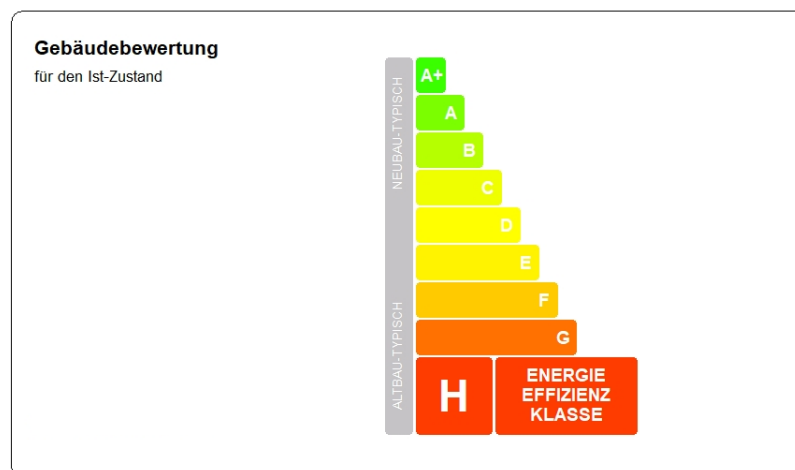
### a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

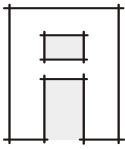
Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle ist vermutlich nicht, oder ggf. mit geringer Dämmung versehen. Die Hüllfläche des Gebäudes wurde, soweit bekannt ist, bislang nur durch den Austausch der Eingangstür und der Fenster (BJ unbekannt) aus energetischer Sicht verbessert. Zur Heizungsanlage und zur Warmwasserbereitung können keine Angaben gemacht werden. Zur Ermöglichung der Berechnung wird pauschal von einer Ölzentralheizung (BJ vor 1994) mit zentraler Warmwasserbereitung ausgegangen.

Für das Wohnhaus „Ardennenstraße 16“ ist unter Ansatz der o.a. baulichen Situation damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht (Information nur nachrichtlich).

#### Energie - Effizienzklassen

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





## 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 etwa Anfang der 1960er Jahre errichtet\* und vermutlich später als Einfamilienhaus umgenutzt. Die Garage wurde mit Freistellungsverfahren 630/01180-2005 vom 27.12.2005 errichtet. Nach Angaben der Stadtverwaltung sind seither keine neuen Vorgänge zu verzeichnen.

\*Ansatz hier 1961 entsprechend Vorgutachten

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 64 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 3 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 71 % des Herstellungswertes. Die Alterswertminderung für die Garage (Alter 19 Jahre, RND 51 Jahre) beträgt 27 %.

## 12) Massen und Flächen

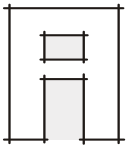
Die hier angegebenen Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen grob abgetragen und ggf. angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

### Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	$(8,00 \times 10,00 + 0,75 \times 7,40) \times 3 =$	rd.	257,00 m <sup>2</sup>
Garage, ca.	$3,00 \times 8,40 + 0,925 \times 7,50 - 0,195 \times 2,60 =$	rd.	32,00 m <sup>2</sup>

### Wohnfläche:

EG - Flur, ca.	$1,00 \times 2,00 \times 0,97 =$	1,94 m <sup>2</sup>
Diele, ca.	$2,10 \times 2,15 \times 0,97 =$	4,38 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$2,10 \times 2,15 \times 0,97 =$	4,38 m <sup>2</sup>
Küche, ca.	$2,40 \times 3,40 \times 0,97 =$	7,92 m <sup>2</sup>
Kind, ca.	$2,40 \times 3,95 \times 0,97 =$	9,20 m <sup>2</sup>
Wohnen, ca.	$(3,55 \times 8,15 + 1,10 \times 3,25) \times 0,97 =$	31,53 m <sup>2</sup>
Loggia, ca.	$4,60 \times 1,10 \times 0,25 =$	<u>1,27 m<sup>2</sup></u>
EG insgesamt, rd.		61,00 m <sup>2</sup>
OG	wie EG, rd.	<u>61,00 m<sup>2</sup></u>
WFL insgesamt, rd.		122,00 m <sup>2</sup>



## **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.

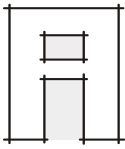
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 eigengenutztes Einfamilienhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch eher die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert wird unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen ebenfalls angegeben. Für Flst. 124 wird im Hinblick auf seine Nutzungsmöglichkeit das Ertragswertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde jeweils im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



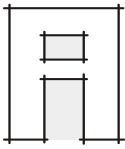
## 14) Sachwertverfahren

### a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2025 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

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



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

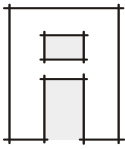
### **b) Herstellungskosten**

Gebäudetyp 2.12	DHH, zweigeschossig, unterkellert	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	535 - 1.035,- €
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,3
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		620,- € / m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		<u>x 1,906</u>
angepasster Kostenkennwert		1.182,- € / m <sup>2</sup>
Gebäudetyp 14.1	Garage inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert		3,5
gewichteter Kostenkennwert		365,- € / m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2025 = 190,6		<u>x 1,906</u>
angepasster Kostenkennwert		696,- € / m <sup>2</sup>

### **c) vorläufiger Sachwert**

Wohnhaus - 257 m <sup>2</sup> BGF x 1.182,- €	303.800,00 €
Alterswertminderung 71 %	<u>- 215.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	88.100,00 €
Garage - 32 m <sup>2</sup> BGF x 696,- €	22.300,00 €
Alterswertminderung 27 %	<u>- 6.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	16.300,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	104.400,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:	-
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:	

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen,



Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$104.400,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,906 \times 0,29 = \text{rd. } 8.000,00 \text{ €}$$

### Übersicht Flst. 121

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	104.400,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	8.000,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>86.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	198.900,00 €

### d) Ermittlung des Sachwerts

#### Marktanpassung:

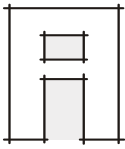
Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2023 und 2024, liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (170,- € bis 309,- € / m<sup>2</sup>), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 199.000,- € haben, bei etwa 1,08 (Eschweiler 54 Kauffälle). Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,67 und 1,51. Ansatz Marktanpassung objektbezogen 1,08.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9)	- 32.000,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von 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	198.900,00 €
Marktanpassung × 1,08	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	214.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 32.000,00 €</u>
<b>Sachwert rd.</b>	<b>183.000,00 €</b>



## 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:

Flst. 121 - Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Stichtag eigengenutztes Einfamilienhaus\*. Mieten werden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

\*Bindung „selbstgenutztes Wohneigentum“ zum Stichtag noch vorhanden, keine Berücksichtigung im Zuge der Berechnungen s. hierzu Erläuterung unter Punkt 2).

Flst. 124 - Das unbebaute Grundstück wird als gemeinschaftliche Stellplatzfläche (26 Miteigentumsanteile) mit rd. 10 Stellplätzen genutzt. Diesbezügliche Nutzungsvereinbarungen sind nicht bekannt.

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

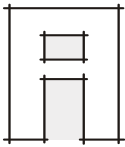
Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	14,00 €/m <sup>2</sup> WFL, GA 106,- €/a, SP 35,- €/a
Verwaltungskosten:	je Wohngebäude 359,- €/a, GA -, SP 47,- €/a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2%*

\*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

### Liegenschaftszinssatz:

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



Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,2 % ausgegangen.

**Mietertrag:**

Nach dem zum Stichtag aktuellen Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Eschweiler (01/2024 - 12/2025) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 1961 - 1970 zwischen 5,10 € und 6,30 € / m<sup>2</sup> angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

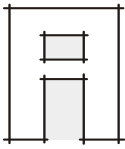
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und hier exemplarisch für die angenommene Ausstattung, von 6,00 € / m<sup>2</sup> WFL zzgl. 50,- € / Monat für die Garage als marktüblich erzielbar ausgegangen.

Für die Stellplatzfläche Flst. 124 werden pauschal 150,- € / Monat angesetzt (entspricht 10 x 15,- € / M).

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - bodenbezogen                 | -             |
| - bauwerksbezogen (s. Punkt 9) | - 32.000,00 € |

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. 121**

### Monatlicher Rohertrag

Wohnhaus	122 m <sup>2</sup> x 6,00 €	732,00 € 94%
Garage		<u>50,00 €</u> 6%
Summe		782,00 €
Jahresrohertrag	782,- € x 12 = rd.	9.380,00 €

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 122 m <sup>2</sup> + 106,- €	1.814,00 €	
Verwaltungskosten	359,- €	359,00 €	
Mietausfallwagnis	9.380,- € x 0,02	188,00 €	
rd. 25 %			- <u>2.360,00 €</u>
Jahresreinertrag			7.020,00 €

### Verzinsungsbetrag des vorläufigen

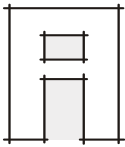
Bodenwerts 86.500,- € x 1,2 %		- <u>1.040,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.980,00 €

### Kapitalisierungsfaktor

RND 23 Jahre, 1,2 % = 20,01, RND 51 Jahre, 1,2 % = 38,07		
20,01 x 5.980,- € x 0,94 + 38,07 x 5.980,- € x 0,06		126.100,00 €
vorläufiger Bodenwert		<u>86.500,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert		212.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- <u>32.000,00 €</u>

**Ertragswert rd. 181.000,00 €**



## **Flst. 124**

Monatlicher Rohertrag

Stellplatzfläche 150,00 €

Jahresrohertrag, rd. 150,- € x 12 = rd. 1.800,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 10 x 35,00 € 350,00 €

Verwaltungskosten 10 x 47,00 € 470,00 €

Mietausfallwagnis 1.800,- € x 0,02 36,00 €

rd. 48 % - 860,00 €

Jahresreinertrag Stellplätze 940,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 18.300,- € x 1,2 % - 220,00 €

Reinertrag der baulichen Anlagen 720,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 60 Jahre\*, 1,2 % = 42,73

\* Ansatz entspricht max. GND Außenanlagen

42,73 x 720,- € 30.800,00 €

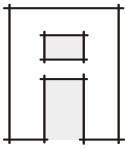
vorläufiger Bodenwert 18.300,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 49.100,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -

Ertragswert rd. 49.000,00 €

**1/26 Miteigentumsanteil rd. 1.900,00 €**



## 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. Die mit dem Objekt verbundenen Risiken wurden innerhalb dieses Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswerts, soweit möglich, in vertretbarem Rahmen berücksichtigt.

<b>Flst. 121</b>	Sachwert	183.000,00 €
	Ertragswert	181.000,00 €
<b>Flst. 124</b>	Ertragswert	49.000,00 €
	MEA 1/26	1.900,00 €

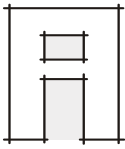
Hinsichtlich der Gebäudestruktur (Einfamilienhaus) wird der Verkehrswert für Flst. 121 anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Für Flst. 124 (Stellplatzfläche) dient der ermittelte Ertragswert als Grundlage. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

### Flst. 121

#### Verkehrswert (unbelastet)

**183.000,00 €**

Dies entspricht unter Berücksichtigung der BOG rd. 1.500,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.760,- € / m<sup>2</sup> WFL ohne BOG.



## **Flst. 124**

### **Verkehrswert - 1 / 26 Miteigentumsanteil**

**1.900,00 €**

Die Preise für offene Stellplätze liegen laut GMB 2025 bei einem Marktschwerpunkt von rd. 5.500,- € für Weiterverkäufe im ehemaligen Kreisgebiet (Spanne zwischen 3.000,- € und 12.000,- €). Der hier zu bewertende Miteigentumsanteil an der Stellplatzfläche liegt umgerechnet auf ca. 10 Stellplätze etwa 10 % unter dem Marktschwerpunkt ( $1.900,- € \times 26 / 10 = \text{rd. } 4.900,- € / \text{Stellplatz}$ ), was unter Berücksichtigung der geringen Grundstückstiefe, sowie der Aufteilung in Miteigentumsanteile, die höher angesetzt sind, als die Anzahl der Stellplätze, wodurch nicht garantiert sein kann, dass ständig eine freie Fläche für die eigene Nutzung zur Verfügung steht, als angemessen betrachtet wird.

Der Gesamtverkehrswert ermittelt sich aus der Addition der Einzelverkehrswerte mit:

### **Gesamtverkehrswert**

**184.900,00 €**

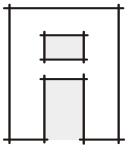
## **17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert**

### **Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:**

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> 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 Außenanlagen und Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller



Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2025 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone in Bergrath, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.150,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als RMH, Baujahr 1965, Grundstücksgröße 251 - 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 111 - 130 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, baujahrstypisch). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, ohne weitere Parameter und ohne Berücksichtigung der BOG ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.910,- € / m<sup>2</sup> WFL.

Der hier ermittelte Wert in Euro je m<sup>2</sup> WFL liegt ohne Berücksichtigung der BOG, etwa 9 % unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf die Objekteigenschaften als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).

\*\*\*

Der hier ermittelte Verkehrswert muss als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Objekts nicht stattfinden konnte.

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 03.02.2026



Dipl. Ing. Iris Ackermann