

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Zweifamilienwohnhaus und Garagen

Patterner Ring 69 in 52457 Aldenhoven



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 51/22



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	
1.1 Zweck des Gutachtens	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 - 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 - 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulasten	11
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Wirtschaftliche Einheit	13
4.6.1 Sonstige Rechte / Lasten	13
5.0 BAUBESCHREIBUNG	14 - 18
5.1 Hausanschlüsse	18
5.2 Außenanlagen	18 - 19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	20
5.4 Energetische Beurteilung	20
5.5 Grundrissfunktionen	21
5.6 Weitergehende Hinweise	21 - 22

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Patterner Ring 69
52457 Aldenhoven



4

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	23
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	24
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24 - 25
8.0	SACHWERTERMITTLUNG	
8.1	Bodenwert	26
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	27
8.3	Gebäudewerte	28 - 30
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	31 - 34



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Aldenhoven	
Blatt	3572	Nr. 1
Gemarkung	Aldenhoven	
Flur	26	
Flurstück	428	groß = 559 qm
Flurstück	688	groß = <u>20 qm</u>
	gesamt	579 qm =====

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.03.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 53. Auflage, 2022

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
gemäß Beschluss vom 09.12.2022
Geschäfts-Nr.: 007 K 51/22



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 14. März 2023

Teilnehmer:

- ...
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

14. März 2023
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2022
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.03.2023
- Bauzeichnungen M 1:100, Baubeschreibung und Bauzahlenberechnung ohne Datum
- Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 23.10.1997
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben der Teilnehmenden der Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Aldenhoven und des Kreises Düren



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindung,
umgebende Bebauung u. a.

Das Grundstück befindet in der Straße "Patterner Ring", einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Neu-Pattern der Gemeinde Aldenhoven.

Neu-Pattern mit rd. 1.300 Einwohnern liegt im Süden von Aldenhoven.

Die Gemeinde Aldenhoven mit rd. 14.050 Einwohnern liegt im Nord-Westen des Kreises Düren und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Düren und der StädteRegion Aachen.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener und halboffener Bauweise. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind eine Kapelle und ein öffentlicher Spielplatz.

Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

Die nächsten Waren- und Dienstleistungsangebote von Aldenhoven (Neu-Pattern) sind fußläufig ab rd. 300 m erreichbar.

Das Zentrum von Aldenhoven ist rd. 1.000 m entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig durch die Nähe zur B 56, die auch als Autobahnzubringer zur A 44 Anschlussstelle Aldenhoven in rd. 1,5 km dient.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

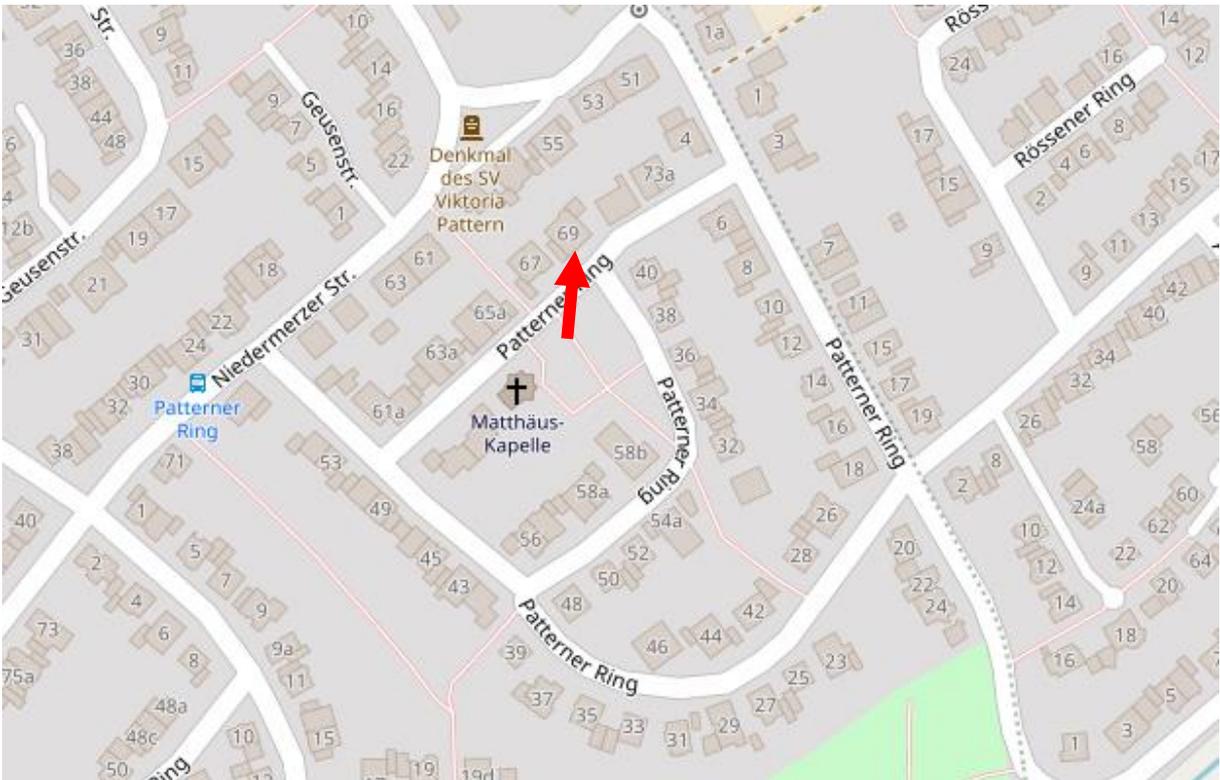
Bewertungsobjekt:
Patterner Ring 69
52457 Aldenhoven



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Zweifamilienwohnhaus

Baujahr 1995/96

Das freistehende Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert, Dach- und Spitzboden sind ausgebaut

2. Garage links mit Anbau Hausanschlüsse/ Hauswirtschaft

Baujahr wie das Wohnhaus

3. Garage rechts

Baujahr wie das Wohnhaus

4. – 4.2 Schuppen / Abstellanbauten

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus

Wohnfläche

WE 1

Erdgeschoss (EG)

Flur/Gard., WC, Küche,
 Wohnen, Abstellen,
 2 Zimmer, Schlafrum mit
 Ankleide, Bad

rd. 131,2 qm

Terrasse rd. 20,5 qm x 0,25

rd. 5,1 qm

rd. 136,3 qm

WE 2

Dachgeschoss (DG)

Flur/Gard., WC, Küche/
 Wohnen, 2 Zimmer, Bad
 Schlafen, Balkon

rd. 114,0 qm

rd. 250,3 qm

**Spitzboden**

Ergänzungsflächen genutzt als Flur/Zimmer 1 Zimmer 2, Bad	rd. 41,5 qm
---	--------------------

Nutzfläche

Hausanschlussraum/ Heizzentrale/Waschen	rd. 10,4 qm
Garage links	rd. 14,9 qm
Garage rechts	rd. 26,2 qm
Schuppenanbauten/ Abstellen	rd. 34,6 qm

Die Berechnung / Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der übergebenen Bauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin.

Die Berechnungen / Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen, die Bauzeichnungen Erd- und Dachgeschoss sowie eine Grundrisskizze Spitzboden sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

**3.2 Mieter / Nutzer /
gezahlte Miete**

Lt. Angabe:

Wohnung im Erdgeschoss

Familienintern vermietet zu 550,00 € netto/mon.
einschl. Garage

Wohnung im Dachgeschoss

Eigennutzung durch die Eigentümer

Räume im Spitzboden

Familienintern vermietet zu 200,00 € brutto/mon.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 51/22). Eingetragen am 22.12.2022.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Amt für Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück: Aldenhoven, Patterner Ring 69
Gemarkung: Aldenhoven, Flur: 26, Flurstück: 428, 688*

Bescheinigung

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v. g. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. 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.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster ist der Sachverhalt geprüft worden. Für das angefragte Grundstück

Gemarkung: Aldenhoven, Flur: 26, Flurstück: 428 und 688

Anschrift: Patterner Ring 69 + Patterner Ring

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Aldenhoven - Bauverwaltung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Unter Bezugnahme auf Ihr Mail / Ihr Schreiben vom 30. Januar 2023 wird hiermit bescheinigt, dass:

- 1. sich das Grundstück Gemarkung Aldenhoven, Flur 26, Flurstück 428, 688 im Bereich der erstmalig und endgültig hergestellten Erschließungsanlage "Patterner Ring" befindet.
Erschließungskosten gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch können für die betreffenden Grundstücke nicht mehr erhoben werden, da die Beiträge rechtskräftig festgestellt, abgerechnet und entrichtet wurden.*
- 2. die Anlage "Patterner Ring 69" nunmehr den Rechtsnormen des Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – KAG NW – unterliegt.
Beitragspflichtige Maßnahmen, die einer Abrechnung nach § 8 KAG NW unterliegen, wurden nicht durchgeführt und sind derzeit auch nicht geplant.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke 428 und 688 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Zweifamilienwohnhaus

Wände aus Bims-, Kalksandstein und Scherbetonmauerwerk
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Kupferrinnen und Fallrohre

Ausbau

Fassaden

zweischaliger Außenwandaufbau mit angemessener baualterüblicher Dämmung und Verblendmauerwerk

Treppen

Zweiholm-Stahlkonstruktion mit Buche-Auftritten

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, dem Baujahr des Wohnhauses entsprechend
Teilweise Sprossen im Scheibenzwischenraum
Schiebeelement zur Terrasse wie vor
Rollladen weitgehend mit E-Antrieb
Dachflächenfenster

Türen

Haustür

Pulverbesch. Alu mit Iso-Verglasung, Seitenteil

Innentüren

EG: Eiche rustikal mit aufgesetzten Profilen und Holzfutter

DG: Glatt weiß mit besch. Futter aus 2010

Spitzboden: Weitgehend Buche Dekor aus ca. 2005



Bodenbeläge	EG:	Eingangsflur und Wohnung mit Fliesenbelägen, dem Baujahr des Wohnhauses entsprechend
	DG:	Diele und Küche/Wohnen mit Feinsteinzeug aus 2020 Räume mit Laminat wie vor
	Spitzboden:	Jeweils Teilflächen mit Feinsteinzeug und Granit aus ca. 2018

Wand- / Deckenbehandlung	Wände und Decken geputzt mit Tapeten / Raufaser / Anstrich / Paneelverkleidungen
--------------------------	--

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	WE EG	Bad mit Eckenbauwanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC WC mit Handwaschbecken jeweils dem Baujahr des Wohnhauses entsprechend
	WE DG	Bad mit Eckenbauwanne, nahezu bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC aus 2020 Sep. WC mit Handwaschbecken dem Baujahr des Wohnhauses entsprechend, Bodenbelag erneuert
	Spitzboden	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC dem Baujahr des Wohnhauses entsprechend



Bad EG



Bad EG



WC EG



WC DG



Bad DG



Bad DG



Bad Spitzboden



Heizung

Gas Zentralheizung

Heizzentrale dem Baujahr des Wohnhauses
entsprechend

Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen im Spitz-
boden



Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung

Elektroinstallationen

Weitgehend dem Baujahr und sonstigem
Standard des Wohnhauses entsprechend

Besondere Ausstattung

- Gegensprechanlagen
- Offener Kamin – verschließbar – in rustikaler
Ausstattung im Erd- und Dachgeschoss

Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswert-
ermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Straßen- und gartenseitige Dachgauben
- Kaminkopf



WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. + 3. Garagen

Bodenplatten aus Beton
Wände wie das Wohnhaus
Flachdächer aus Stahlbeton-Elementen mit Bitu-
Dichtbahnen
Stahlschwingtore mit E-Antrieb

4. – 4.2 Überdachungen, Nebengebäude als - Abstellschuppen u.a.

Holzkonstruktionen, Sattel/Pulldächer mit unter-
schiedlichen Eindeckungen

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze ange-
schlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation
- TV über Sat-Anlage

5.2 Außenanlagen

Garagenzufahrten sowie die Fläche vor dem
Wohnhaus sind mit Betonpflaster befestigt.
Einzelne Pflanzbeete vor dem Haus.

Die Terrasse hat einen Granitweg.

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche mit
einzelnem Aufwuchs, befestigte Sitzplätze sowie
ein eingelassenes Schwimmbecken von rd. 6,00 m
x 3,15 m und 1,25 m Tiefe auf.

Abgrenzungen erfolgen durch die aufstehenden
Gebäude, Zaunanlagen und Hecken angrenzender
Grundstücke.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Patterner Ring 69
52457 Aldenhoven





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand sind gut und dem Baualter / Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

- Kleinere Schäden an einer Gaubenverkleidung
- Einzelne Rissbildungen an Fliesenbelägen im Erdgeschoss
- Restarbeiten an Leitungsverkleidungen/Putz im Abstellraum EG
- Die Fenster sind auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen
- Teilweise fehlende dauerelastische Versiegelung, Fenster / Verblendmauerwerk
- Durchfeuchtung im Sockelbereich des Hausanschlussraums

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 10.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes können daher nicht gemacht werden.

Es wird von einem baualterüblichen Standard ausgegangen.



5.5 Grundrissfunktionen / Wohnflächen

Die Grundrisse der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind gut, die Wohnflächen sind großzügig.

Die Wohnungen verfügen über direkte Freizeiteile (EG Terrasse, Garten, DG Balkon)

Die Räume im Dachgeschoss sind aufgrund nicht ausreichender Raumhöhe und Belichtung keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 der BauO NRW 2018. Sie werden lediglich als Zubehöräume bewertet.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Baubestandsgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die baulichen Anlagen nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

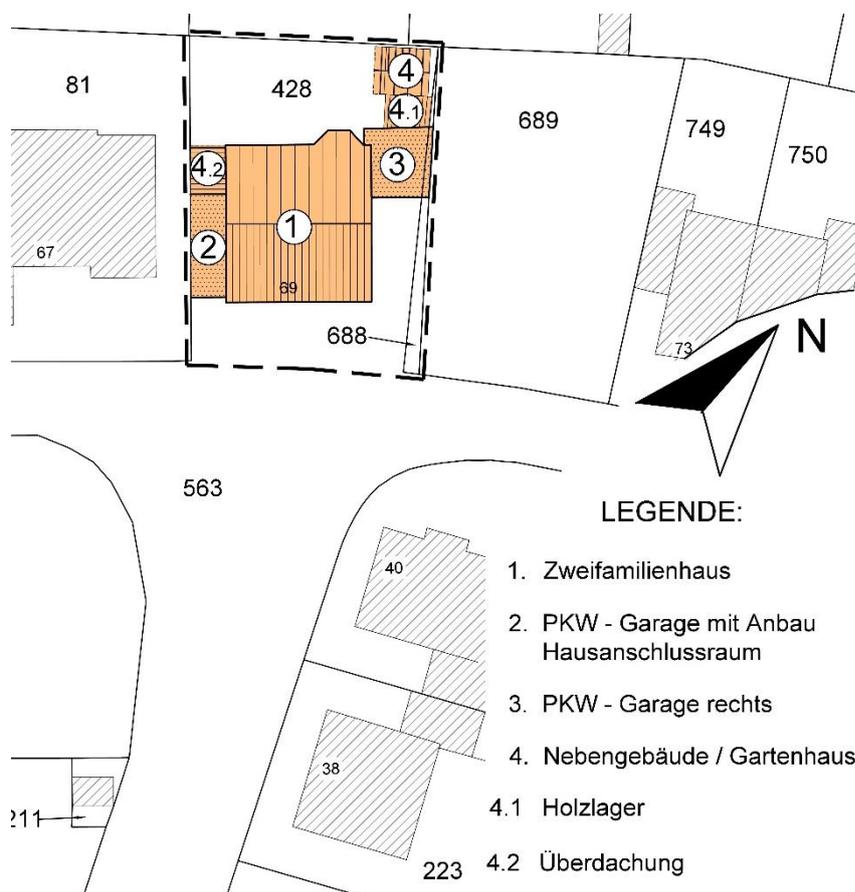
Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel / -schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.



- 3) Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Wohnhauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.
- 4) Bei der Bewertung wird von der formellen und materiellen Genehmigung / Zulässigkeit der bei der Ortsbesichtigung vorhandenen Gebäude (Wohnhaus und Garagen) ausgegangen.
- 5) Es wird davon ausgegangen, dass die Nebengebäude wie Abstellschuppen, Überdachungen in den Randbereichen ohne Genehmigung errichtet wurden.

Entsprechende (Abstandsflächen) – Baulasten sind nicht vorhanden.

Ein teilweiser Rückbau der Nebengebäude kann daher nicht ausgeschlossen werden.





6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Online-Portal der Gemeinde Aldenhoven im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A 15 "Neu-Pattern" der Gemeinde Aldenhoven, rechtskräftig seit dem 01.07.1982.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Bauweise offen	o

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der (Voll-) Geschosse	I
geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben	^
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 0,5



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 15 + 16)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 17 - 20)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 21 - 23)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des unmittelbaren **Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 17 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 21 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Garagen.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der (familiären) Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 15 ImmoWertV vom Richtwert gem. §§ 10 und 16 ImmoWertV des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Aldenhoven

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
26	428	Gebäude- und Freifläche, Patterner Ring 69	559 qm
26	688	Gebäude- und Freifläche, Patterner Ring	20 qm
			579 qm

Front : rd. 19,5 m

Rückfront : rd. 21,5 m

Tiefe : rd. 28,0 m

Grundstückszuschnitt : Leicht trapezförmig
(siehe Flurkarte)

Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Nord-Westen des Grundstücks





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2023 für die hier zu bewertende großräumige Lage **280,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** **Reines Wohngebiet**
- **Geschosszahl** **II**
- **Tiefe** **35 m**
- **Fläche** **525 qm**
- **Beitragszustand** **erschließungsbeitragsfrei
nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei und
kanalanschlussbeitragsfrei nach
KAG**

Der o. a. Bodenrichtwert gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m.

Das zu bewertende Grundstück liegt mit seiner gesamten Fläche innerhalb dieser Tiefe, sodass der o. a. Richtwert der Bewertung unverändert zugrunde gelegt wird.

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
26	428	Gebäude- und Freifläche, Patterner Ring 69	559 qm			
26	688	Gebäude- und Freifläche, Patterner Ring	20 qm			
			579 qm	280,00	162.120,00 €	162.120,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	162.120,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	162.120,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der Sachwertrichtlinie SW-RL
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für IV / 2022

Bund = 171,7 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Zweifamilienhaus	349,0	970,00 €	1.665,50 €	581.260,00 €	34,0	383.630,00 €
2. Garage links mit Anbau Hausanschlüsse/Heizung	28,0	520,00 €	892,80 €	25.000,00 €	34,0	16.500,00 €
3. Garage rechts	29,0	520,00 €	892,80 €	25.890,00 €	34,0	17.090,00 €
						417.220,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetypen 1.01, Zweifamilienhaus freistehend

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -

(Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert)

Baujahr: 1995/96

fiktives Baujahr: ---

Standardstufen: 3 + 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 877,00 - 1.055,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **907,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: Ansatz 1,0 gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Korrekturfaktoren: 1,07 wg. ausgebautem Spitzboden

Daraus folgt: 907,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,07 = **970,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewert 417.220,00 €



Übertrag Gebäudewert 417.220,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -
Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)
Banbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **520,00 €/qm BGF**

3 Baualter des Wohnhauses 27 Jahre und 53 Jahre Rest-
nutzungsdauer, bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamt-
nutzungsdauer.
Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **34,0 %**.

4 Abschreibung wie vor

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 17 des Wertgutachtens)	+	<u>10.500,00 €</u>
	=	427.720,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	427.720,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	37.500,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u><u>465.220,00 €</u></u>
---	----------	-----------------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird aufgrund der vorhandenen Außenanlagen und der Grundstücksgröße ein Wert zugrunde gelegt, der im oberen Bereich vorgenannten Bandbreite liegt.



Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)		€	162.120,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		€	465.220,00
		€	627.340,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	627.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinem Marktbericht 2022 (Auswertungen aus 2021) Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser als freistehende Häuser veröffentlicht.

Bei einem Bodenwertniveau ab 180,00 €/qm und einer Höhe des vorläufigen Sachwertes von 600.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren 1,01. Faktoren für höhere vorläufige Sachwerte sind nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage in Aldenhoven (Neu-Pattern)
- Relativ großzügiges Wohnhaus auf nur durchschnittlich großem Grundstück
- Zwei Wohnungen mit jeweils gutem Wohnflächenangebot
- Ergänzungsflächen im Spitzboden
- Parken auf eigenem Grundstück (2 Garagen)
- Die Wohnung im Erdgeschoss sowie die Ergänzungsflächen im Spitzboden sind familienintern vermietet und stehen daher einem Erwerber nicht direkt zur eigenen Nutzung zur Verfügung
- Insgesamt verschlechterte Rahmenbedingungen (Zinswende, Energiekrise, Ukraine- Krieg)
- Gesetzliche Vorgaben bezüglich durchzuführender energetischer Ertüchtigung von Wohngebäuden bei Eigentümerwechsel
- Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses beziehen sich auch auf Einfamilienhäuser; Zweifamilienhäuser sind am Markt i.d.R. weniger nachgefragt
- Die Auswertungen des Gutachterausschusses basieren auf Daten aus 2021

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,80 der Bewertung zugrunde gelegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
610.000,00 €	x	0,80	=	501.600,00 € =====



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 20 des Wertgutachtens)
- 10.000,00 € als Rechengröße

marktangepasster Sachwert 501.600,00 €

Berücksichtigung der besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

a) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	<u>10.000,00 €</u>
	=	491.600,00 €
Sachwert	rd.	<u>492.000,00 €</u>

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert (gerundet) dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Zweifamilienwohnhauses
mit Garagen

Patterner Ring 69
in 52457 Aldenhoven

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 14.03.2023
mit

492.000,00 €

Herzogenrath, 30. März 2023

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 15.05.2010 (BGBl. I 2010, 639).

Sachwertrichtlinie SW-RL Erlass des BMVBM vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 11.06.2013, BGBl. I S. 466)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
7. Auflage 2014

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Kleiber, Simon

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2022**