

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



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

Gastdozent RWTH Aachen



Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich

007 K 9/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohn- / Bürohaus

Mühlenstraße 10 in 52457 Aldenhoven - Siersdorf





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	5
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweis	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	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	14 – 18
4.6 Bergbauliche Stellungnahme	18 + 19
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	20
5.0 BAUBESCHREIBUNG	21 - 27
5.1 Hausanschlüsse	27
5.2 Außenanlagen	27 + 28
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	28 - 30
5.4 Energetische Beurteilung	30
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-/Nutzflächen	31
5.6 Weitergehende Hinweise	31 + 32



Seite

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	33
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	34
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34 + 35
8.0	SACHWERTERMITTLUNG	
8.1	Bodenwert	36
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	37
8.3	Gebäudewerte	38 - 40
8.4	Vorläufiger Sachwert	41
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	42 – 45
	LITERATURVERZEICHNIS	46



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Siersdorf	
Blatt	278	Nr. 2
Gemarkung	Siersdorf	
Flur	5	
Flurstück	307	
Größe	481 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)
- Baugesetzbuch (BauGB), 57. Auflage, 2026

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
007 K 9/25
Beschluss vom 22.01.2026

1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 25.02.2026
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros



2) erfolgte am 19. März 2026

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

19. März 2026

- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

19. März 2026

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2026
- Flurkarte M 1:1000 vom 03.02.2026
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- Bauzeichnungen aus 1952 und 1953
- Rohbauabnahmeschein vom 13.05.1953 "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses"
- Teil-Gebrauchsabnahmeschein zu vorgen. Bauvorhaben vom 12.09.1953
- Bescheinigung des Architekten vom 15.02.1962 "Umbau eines Friseursalons in eine Gaststätte"
- Schlussabnahmeschein vom 05.06.1968 "Gaststättenerweiterung"
- Teilaufmaße
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten im Termin zur Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Aldenhoven, des Kreises Düren und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweis

Das Gutachten wurde erstellt unter der Mitarbeit des Sachverständigen Dr.-Ing. Florian Bonenkamp



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindung,
umgebende Bebauung u. a.

Das Grundstück befindet sich in der Mühlenstraße, einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Siersdorf, rd. 4,9 km von Aldenhoven entfernt.

Siersdorf mit rd. 3.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Baesweiler und dem Stadtteil Hoengen der Stadt Alsdorf in der StädteRegion Aachen.

Aldenhoven mit rd. 14.300 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 meist zweigeschossigen Wohnhäusern in halboffener und offener Bauweise.

Die Waren- und Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar.

Die umfangreichen Angebote der Gemeinde Aldenhoven sind in rd. 4,9 km (s.o.).

Die Mühlenstraße ist als L 109 eine stark befahrene Straße, die die Stadt Alsdorf mit der Gemeinde Aldenhoven verbindet.

Die nächste Bushaltestelle ist in rd. 100 m Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist günstig, die Anschlussstelle Aldenhoven der BAB A 44 ist in rd. 4,3 km.

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:
Mühlenstraße 10
52457 Aldenhoven - Siersdorf



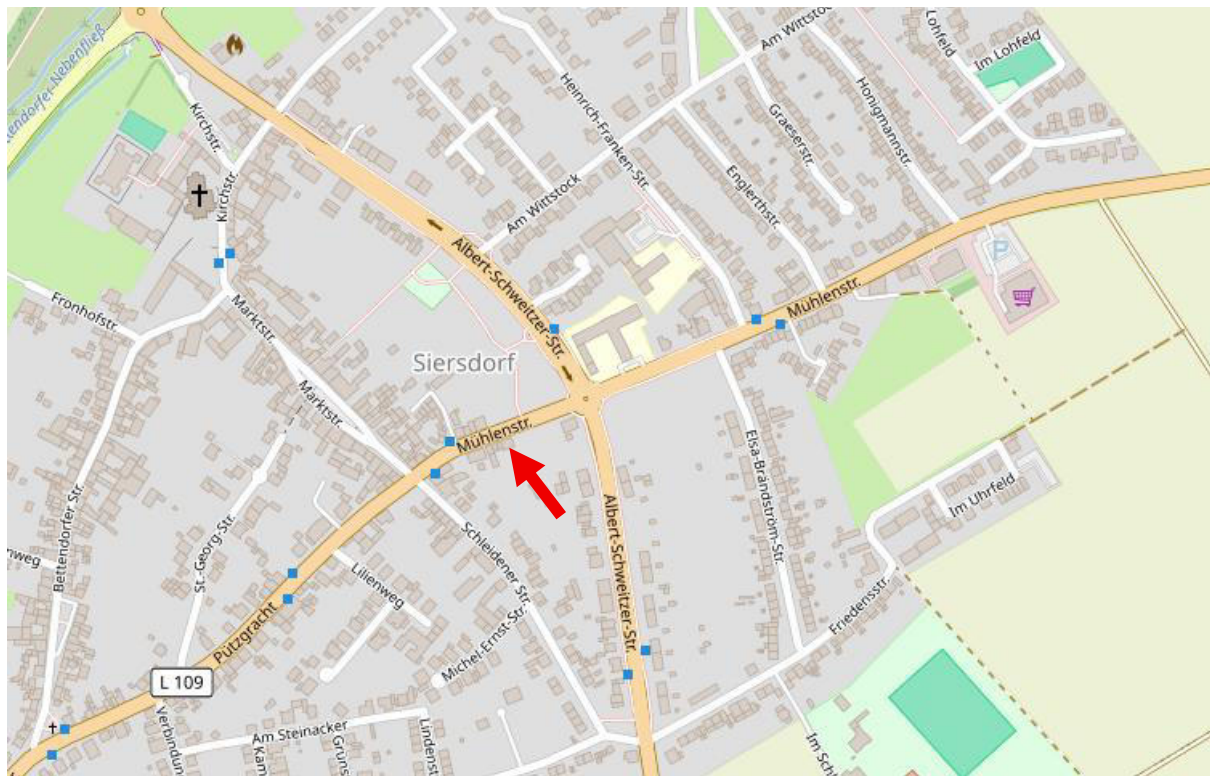
8



(Quelle: www.wikipedia.de)



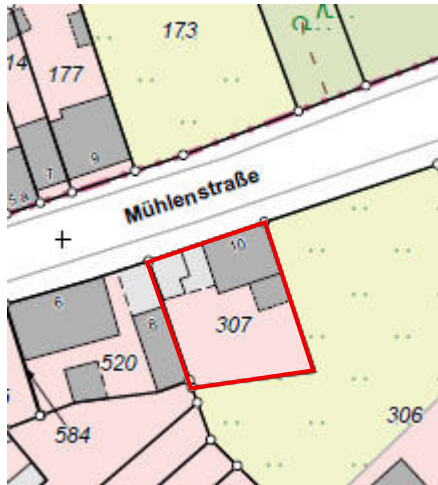
(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Wohn- / Bürohaus

Das Gebäude wurde als Wohn- / Geschäftshaus in 1953/53 errichtet.

In 1962 erfolgte der Umbau eines Friseursalons in eine Gaststätte.

1968 erfolgte der Anbau eines Gastraumes. Nach Aufgabe der Gaststättennutzung wurde die Erdgeschoss-Ebene als Büro- und zeitweise als Wohneinheit genutzt.

Das Vorderhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Gebäude ist freistehend, aber grenztändig mit Anbaugiebel errichtet.

Der rückwärtige Anbau ist eingeschossig, nicht unterkellert.

Das Objekt wird im Folgenden im EG als Gewerbeinheit (Büro o.ä.) und im Ober- und Dachgeschoss als eine Wohneinheit angesehen.

Nach Erwerb durch die heutigen Eigentümer in 1992 erfolgten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

(s. Baubeschreibung des Wertgutachtens)

Weitere Bebauung auf dem Grundstück:

1.1 Überdachung mit Tordurchfahrt

2. Garage

Nutzung als Lager / Werkstatt des Eigentümers

3.1 Nutz- / Wohnflächen / Raumangebot

1. Wohn- / Bürohaus mit Anbau

Gewerbliche Nutzflächen

Erdgeschoss (EG)

Eingang, 3 Räume, Küche,
Abstellen, Bad

rd. 80,5 qm



Wohnflächen

Obergeschoss (OG)

Flur, Wohnen, Essen,
Kochen, Bad / WC

rd. 67,5 qm

Dachterrasse
anrechenbar

rd. 20,0 qm x 0,25

rd. 5,0 qm

rd. 72,5 qm

Dachgeschoss (DG)

Flur, Bad/WC, 3 Zimmer

rd. 54,7 qm

Wohnfläche ges.

rd. 127,2 qm

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Flur, WC / Waschen,
Abstellen, Heizung,
Sauna / Dusche, Kellerbar

rd. 62,9 qm

Erdgeschoss (EG)

1.1 Überdachung

rd. 63,3 qm

2. Garage / Lager

Garage / Lager

rd. 38,2 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage von übergebenen Bauzeichnungen sowie Bauzeichnungen aus der Bauakte des Kreises Düren, ergänzt durch ein vereinfachtes Aufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Gutachtenerstellung.

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Gesamtobjekt ist nicht vermietet, es wird von den Eigentümern selbst genutzt, bzw. ist teilweise ungenutzt.
(ungenutzt EG des Hauses, Garage / Lager)

Hinweis des Unterzeichners

Es erfolgte eine Einsicht in die digitale Bauakte beim Kreis Düren.

Die Bauakte endet in den 1970er Jahren.
Spätere Nutzungen / Änderungen sind nicht erfasst / vorhanden.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 9/25). Eingetragen am 21.01.2026.

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück: Aldenhoven, Mühlenstraße
Gemarkung Siersdorf, Flur:5, Flurstück: 307*

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem/den folgenden Grundstück/en derzeit keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind. Flurstück/e: 307

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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

Anschrift: Mühlenstraße 10

Gemarkung: Siersdorf, Flur: 5, Flurstück: 307

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 die Auskunft auf der folgenden Seite erteilt:

Unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 02. Februar 2026 wird hiermit bescheinigt, dass:

1. *sich das Grundstück **Gemarkung Siersdorf, Flur 5, Flurstück 307** im Bereich der erstmalig und endgültig hergestellten Erschließungsanlage "**Mühlenstraße**" 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 **"Mühlenstraße 10"** 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 beigelegt.

4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die folgende Auskunft erteilt (4 Seiten):

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie für NRW**

Datum: 10. März 2026
Seite 1 von 4

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Grundstück(e): Mühlenstraße 10 in Aldenhoven
Gemarkung: Siersdorf, Flur: 5, Flurstück(e) 307

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihr Schreiben vom 03.02.2026
Az. des Gerichts: 007 K 9/25

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Guten Tag,

www.bra.nrw.de

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Alexander von Humboldt“ und auf der Mark-
scheide über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wolff-
Schleiden 3“ und „Wolff-Schleiden 4“.

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Alexander von Humboldt“ ist
die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in
41836 Hückelhoven.

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Wolff-Schleiden 3“ und „Wolff-
Schleiden 4“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH,
hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz
2 in 45141 Essen.

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie für NRW

Seite 2 von 4

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Der Auskunftsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Weiterhin liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Inwieweit der Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Bezüglich des Grubenwasseranstiegs im



Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie für NRW

Seite 3 von 4

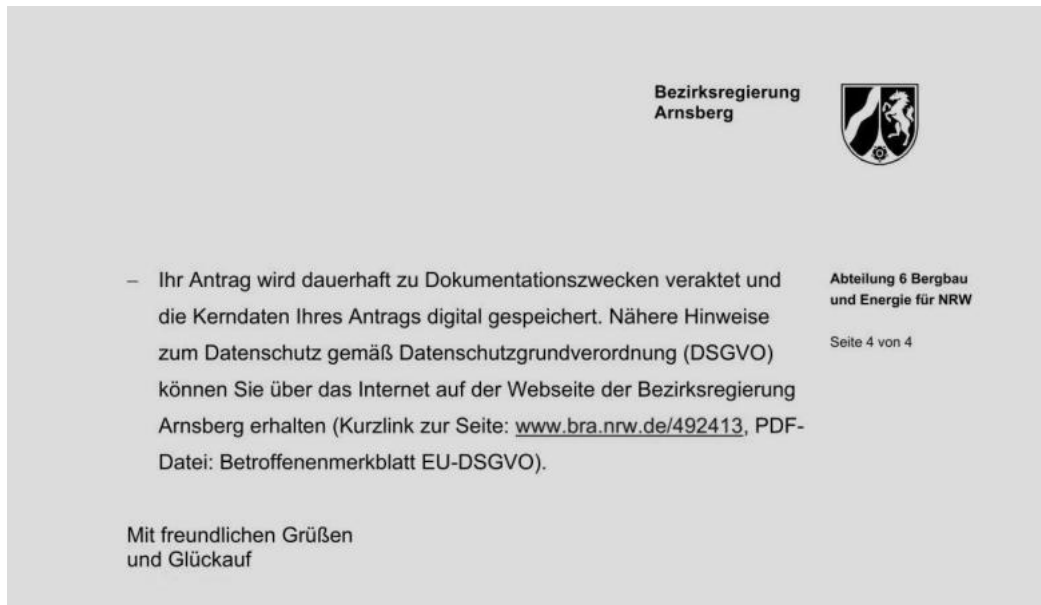
Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen. Hinsichtlich Grundwasserabsenkung im Braunkohletagebau sollten Sie sich an die RWE Power AG, RWE Platz 2 in 45141 Essen wenden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Direkt an der östlichen Grenze ist in den 1960er Jahre eine Unstetigkeit aufgetreten. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute geringe Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können. Möglicherweise liegen der EBV GmbH aktuelle Informationen vor.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.



4.5 Bergbauliche Stellungnahme

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den EBV wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

Datum
19.02.2026

Objekt: **Mühlenstr. 10 in 52457 Aldenhoven Siersdorf, Flur 5, Nr. 307**

Ihre Mitteilung v. 03.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmen auf Ihr Schreiben vom 03.02.2026 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück zu keinem Zeitpunkt bis Ende der 1970er Jahre den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit unterlag.

Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage von ca. 1,76 mm/m wurde 1981 festgestellt. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen 1996 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € incl. 19 % MwSt. berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
info@ebv.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Frank Winkelkötter

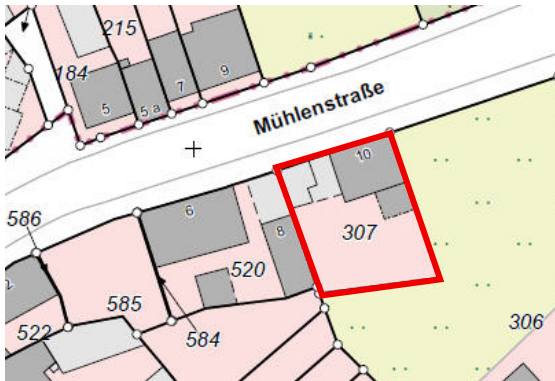
Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977600



4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Im Anbaugiebel, d.h. auf der Grenze zu Flurstück 306 ist im Erdgeschoss ein Fenster eingebaut worden.



Ein Recht zu diesem Fenster konnte nicht festgestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fensteröffnung geschlossen werden muss.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Dachstuhl,
Decken, Dacheindeckung

1. Wohn- / Bürohaus mit Anbau

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein und
Kellerwände teilweise aus Beton angenommen
Geschossdecken aus Stahlbeton
Vorderhaus mit Satteldach aus einem
Holzdachstuhl mit Tonziegeleindeckung
Anbau mit Flachdach, als Dachterrasse genutzt

Ausbau

Fassaden

Straßen- und rechte Seitenfront mit Spaltklinker
und Dämmung aus ca. 1994
Linke Seitenfront (Anbaugiebel) und Rückfront mit
Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und
Strukturputz aus ca. 2006

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag
Geschosstreppen aus einer Holzkonstruktion

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Iso-Verglasung
aus 1995, teilweise auch Fenster mit 3-Scheiben-
Iso-Verglasung aus 2021
Rollläden - soweit vorhanden - teilweise mit E-
Antrieb
Dachflächenfenster

Türen

Eingangs- / Außentüren aus pulverbeschichtetem
Alu mit Iso-Verglasung

Innentüren weiß gestrichen, teilweise mit
aufgesetzten Profilen mit Holz-/Stahlzargen,
einzelne Ganzglastüren

Bodenbeläge

KG, EG + OG

Fliesenbeläge, jeweils Standard 1990er Jahre

DG

Laminat und Holzdielen



Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Rau-
faser / Strukturputz / Paneel-Verkleidungen
Im EG abgehängte Rasterdecke
Im DG teilweise sichtbares Holztragwerk

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

KG

WC mit Waschbecken
Sep. Dusche

EG

Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

OG

Bad mit Wellnessdusche, Waschbecken und WC

DG

Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken
und WC

Ausstattungsstandard ab den 1990er Jahren bis
ca. 2017



KG





EG



OG



DG





Heizung

Gas-Zentralheizung über Wandtherme im Kellergeschoss
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen



Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Standspeicher und Pufferspeicher
Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung



Elektroinstallationen

Dem sonstigen Standard und den Umbauzeitpunkten des Hauses entsprechend.



Besondere Ausstattung

- Je eine eingebaute Küche im EG und OG
- Offener Kamin (verschießbar) für Festbrennstoffe im Wohnraum des OG
- Dachterrasse mit Edelstahl-Brüstungsgeländer und Glasfeldern



EG



OG



OG

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Kelleraußentreppe
- Eingangsüberdachung
- Treppe aus einer verzinkten Stahlkonstruktion von der Dachterrasse im OG in den Hausgarten
- Dachgaube
- Kaminkopf

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

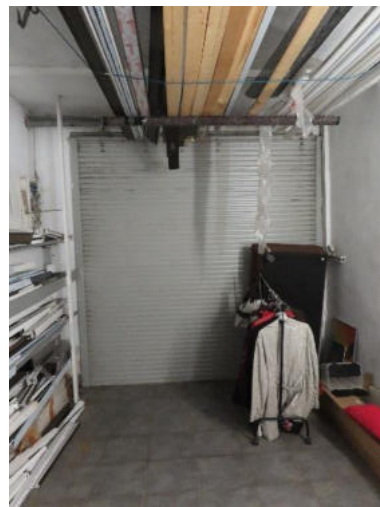
1.1 Überdachung mit Toreinfahrt

Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Stegdoppelplatten
Boden mit Betonpflaster
Einfahrt mit Sektionaltor mit E-Antrieb und Tür



2. Garage / Lager

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Mauerwerk mit teilweise vorgesetztem Holztragwerk
Eindeckung aus Kunststoffbeschichteten Sandwichelementen
Rolltor,
Abtrennung zu 2 Räumen (ehem. Werkstatt / Lager)





5.1 Hausanschlüsse

Das Objekt ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Durchfahrt und Hof sind mit Betonpflaster befestigt.

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und einzelnen Aufwuchs auf

Im Garten befindet sich ehem. offener Pool.

Die Abgrenzung des Grundstücks erfolgt durch Mauern mit Ziergehölzen in den Randbereichen.

Lt. Angabe befinden sich im Freibereich 2 Zisternen als Erdkörper von je 1.000 l zur Nutzung als Gartenbewässerung und zum Waschen.





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude und Außenanlagen sind insgesamt normal und dem Baualter / Zeitpunkten von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

1. Vorderhaus mit Anbau

- Notwendige Überprüfung der Haustechnik im Kellergeschoss
- Ausbau der ehem. Schwimmbadtechnik im Kellergeschoss
- Einzelne Fliesenschäden im Kellergeschoss
- Teilweise fehlender Bodenbelag auf der Dachterrasse und notwendige Flachdachreparatur aufgrund eines Schadens an der Decke in einem EG Raum
- Überprüfung und Reparatur von Fenster / Rollläden im Erdgeschoss
- Notwendige Erneuerung des Bades im Erdgeschoss



1.1 Überdachung und Tordurchfahrt

2. Garage / Lager

- Notwendige Überprüfung der Dacheindeckung und der Elektroinstallation

3. Außenanlagen

- Beseitigung des ehem. nicht mehr nutzbaren Pools
- Einzelne Reparaturen an Bodenbefestigungen

Hinweise:

- 1) Garage / Lager (Bauteil 2) weist eine Bautiefe von rd. 12,15 m auf.
Eine Baugenehmigung / Baulast für eine über 9,0 m Tiefe hinausreichende Grenzbebauung konnte nicht festgestellt werden, so dass von einem teilweisen Rückbau dieses Bauteils auszugehen ist.
- 2) Wie auf Seite 20 des Gutachtens beschrieben befindet sich im Anbaugiebel zu Flurstück 306 ein Fenster.
Eine Baugenehmigung / Baulast zu diesem Festereinbau konnte nicht vorgelegt werden.
Es ist daher von einem Rückbau des Fensters/einem Schließen der Fensteröffnung auszugehen.
- 3) Es wird bei der Bewertung unterstellt, dass die Dachterrasse (auf dem Anbau) in der derzeitigen Form auch weiterhin nutzbar ist/ genehmigt/ genehmigungsfähig ist.

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 45.000,00 € 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.



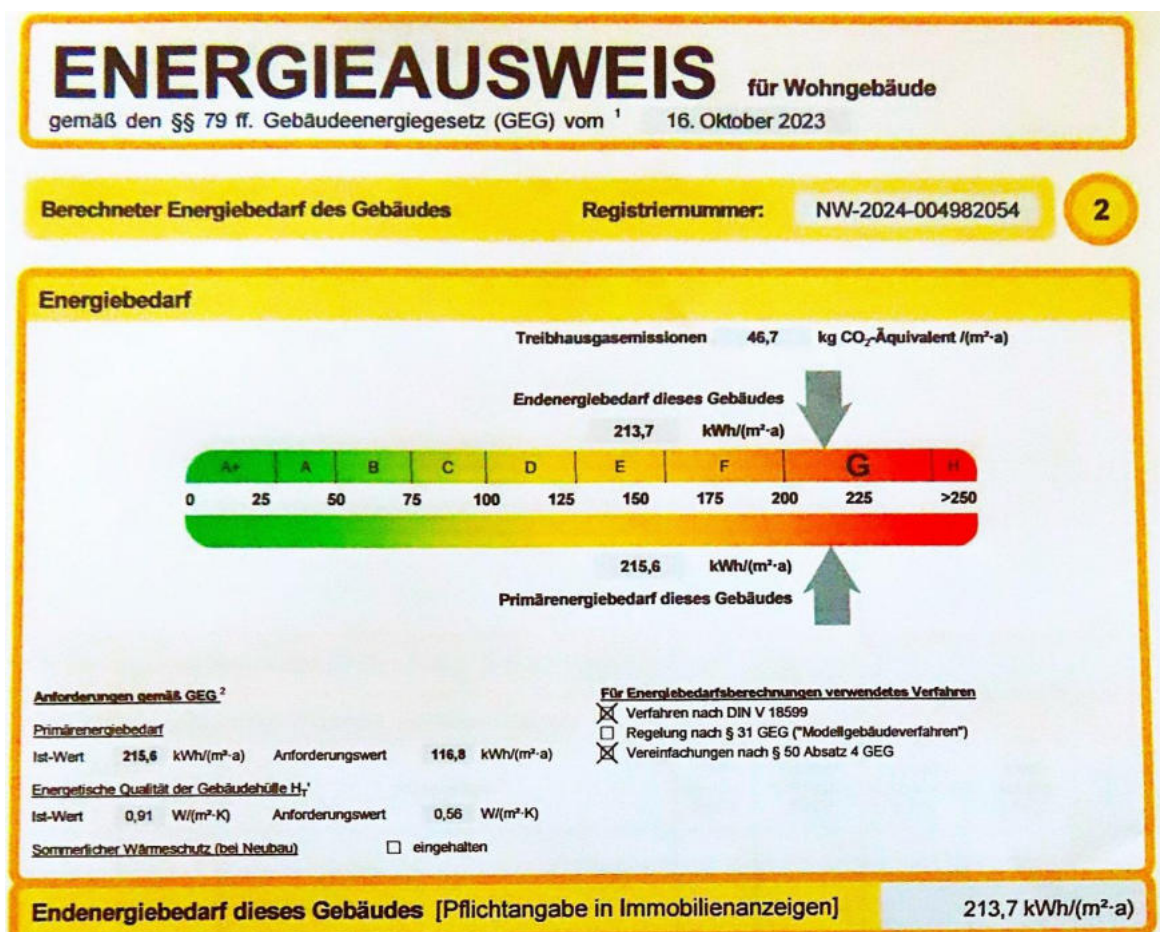
Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

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

5.4 Energetische Beurteilung

Es wurde ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt.

Der in 2024 auf der Grundlage des Energiebedarfs des Gebäudes erstellte Energieausweis ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



Auszug aus dem Energieausweis



5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Büroeinheit, die sep. straßenseitig erschlossen wird.

Die Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss wird ebenfalls sep. erschlossen, durch einen seitlichen Hauseingang.

Die Büroeinheit im Erdgeschoss weist eine Fläche auf von rd. 80,0 qm.

Die Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss beträgt rd. 127,0 qm.

An Ergänzungsflächen steht das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 63,0 qm zur Verfügung.

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 Bausubstanzgutachten. 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.*

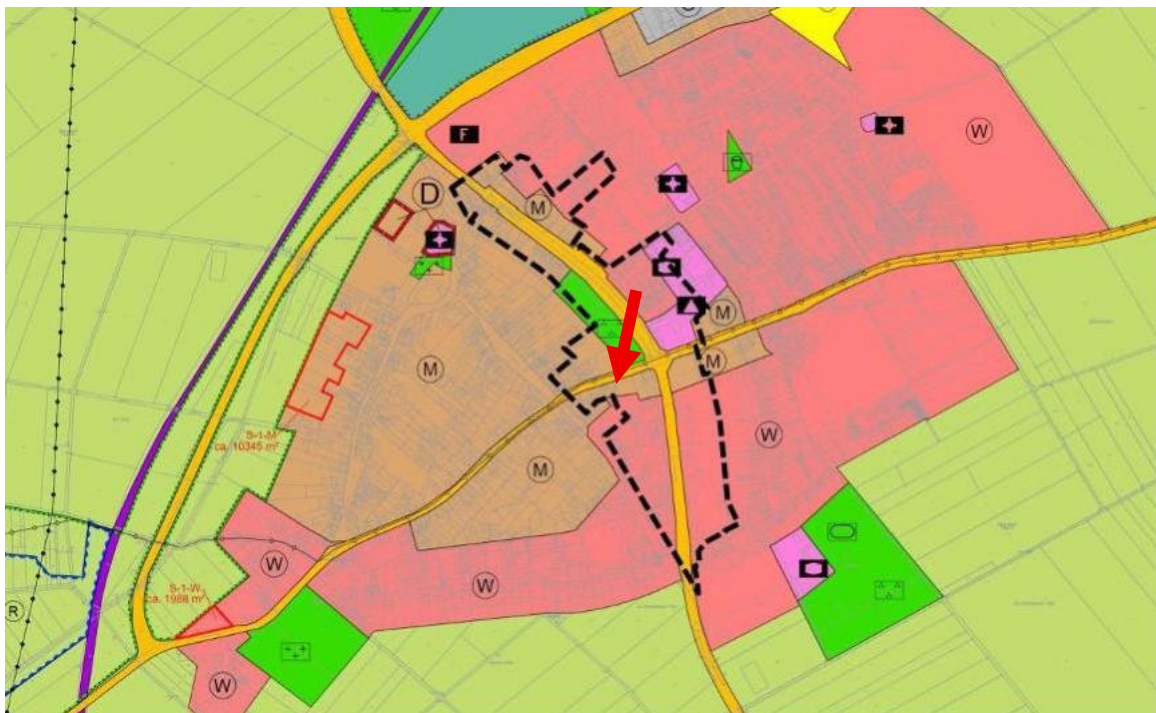


6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Online-Portal der Gemeinde Aldenhoven im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 S der Gemeinde Aldenhoven.

Der Bebauungsplan Nr. 3 S - Johannesstraße - der Gemeinde Aldenhoven – Ortslage Siersdorf wurde mit Beschluss vom 19.05.2022 aufgehoben.

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aldenhoven als Gemischte Baufläche „M“ dargestellt.
Die Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt daher auf der Grundlage des § 34 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven



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 (§§ 24 - 26)
2. das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34)
3. das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39)

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 (§ 6 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 (§ 27 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 (§ 35 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 Wohn- / Bürohaus mit einer gewerblichen Einheit im EG und Wohnen im Ober- und Dachgeschoss.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der teilweisen oder vollständigen Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



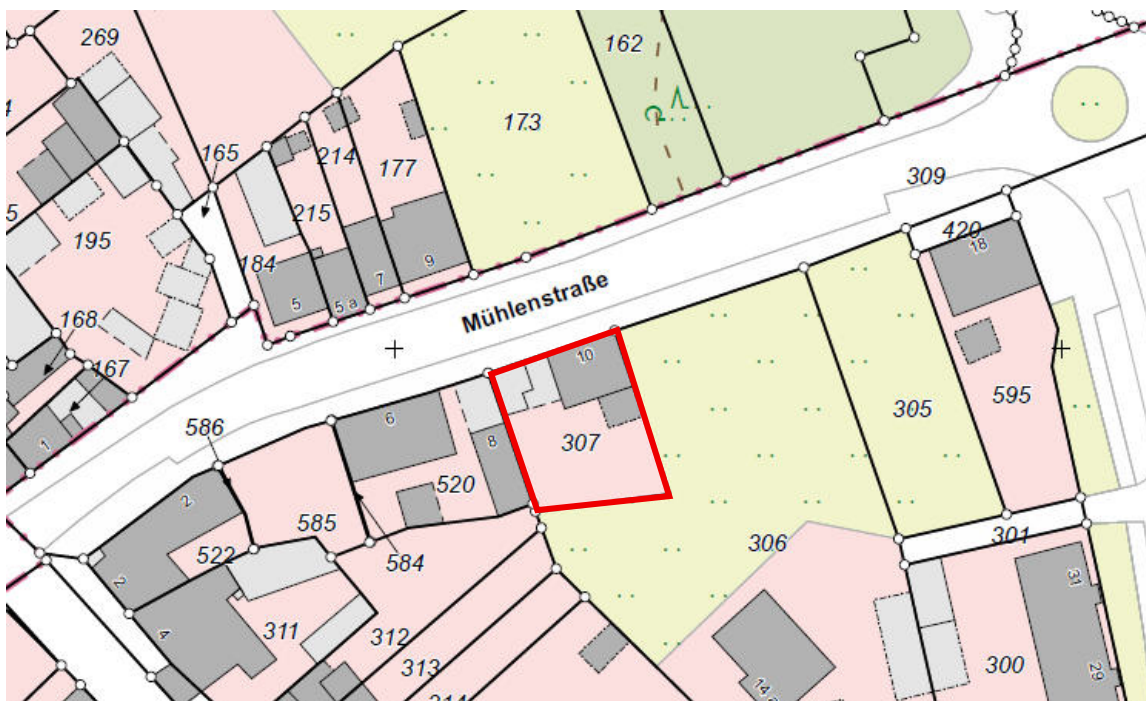
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Siersdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
5	307	Hof- und Gebäudefläche, Mühlenstraße	481 qm

Breite : rd. 20,00 m
Tiefe : rd. 24,00 m i.M.
Grundstückszuschnitt : trapezförmig
(siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süden
des Grundstücks



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **260,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	Keine Angabe
• Geschosszahl	II
• Tiefe	0 – 40 m
• Fläche	0 qm
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Das zu bewertende Grundstück liegt mit seiner Tiefe von rd. 24,0 m i.M. innerhalb der Vorgaben des Richtwertgrundstückes.
Der o.a. Bodenrichtwert kann somit der Bewertung ohne Anpassungen zugrunde gelegt werden.

Gemarkung Siersdorf

Flur	Flur-stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
5	307	Hof- und Gebäudefläche, Mühlenstraße 10	481 qm	260,00 €	125.060,00 €	125.060,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	125.060,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	125.060,00 €



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 ImmoWertV
- 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. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für I / 2026

Bund = 193,5 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Wohn- / Bürohaus mit Anbau	397,8	887,00 € ¹	1.716,30 €	682.740,00 €	54,0 ⁴	314.060,00 €
1.1 Überdachung mit Tordurchfahrt	64,1	120,00 € ²	232,20 €	14.880,00 €	54,0 ⁵	6.840,00 €
2. PKW - Garage / Lager	43,3	490,00 € ³	948,20 €	41.060,00 €	54,0 ⁵	18.890,00 €
						339.790,00 €

Erläuterung der Hochzahlen 1 - 5 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewert

339.790,00 €



Übertrag Gebäudewert 339.790,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.11, Zweifamilienhaus, freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1952/53

fiktives Baujahr: 1983 aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen,
modellkonform

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 761,00 - 1.055,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **887,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen**Anpassungs- und Korrekturfaktoren:**

Regionalfaktoren: 1,0 gemäß Gutachterausschuss

Korrekturfaktoren: ---

Daraus folgt: 887,00 €/qm BGF x 1,0 = **887,00 €/qm BGF****2 Ausgangswert: 120,00 €/qm BGF****3 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage**

Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **490,00 €/qm BGF****4** Modifizierte Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 37 Jahre
bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.Abschreibung gem. Anlage ImmoWertV linear = **54,0 %****5** Abschreibung wie vor, aufgrund geringeren Baualter und geringerer
Nutzungsdauer

Übertrag Gebäudewert 339.790,00 €



Übertrag Gebäudewert 339.790,00 €

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 25 des Wertgutachtens)	+	<u>8.500,00 €</u>
	=	348.290,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)	+	<u>0,00 €</u>
	=	348.290,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	17.500,00 €
Zuschlag/Abzug	-	<u>0,00 €</u>
		365.790,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>365.790,00 €</u>
---	----------	----------------------------

¹ Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt gem. des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren mit 5 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€		125.060,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		365.760,00
	€		490.820,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	491.000,00



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 § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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 Renditegeschichtspunkten 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. Aufgrund der **Objektart** mit einer Gewerbefläche im EG und Wohnen im Ober- und Dachgeschoss wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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 2026 (Auswertungen aus 2025) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Für die o.a. Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 491.000,00 €, beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,80.

Auch wenn die hier vorliegende Objektart nicht direkt vergleichbar ist, kann der o.a. Sachwert als Anhalt dienen.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Durchschnittliche Grundstücksgröße für ein freistehendes Wohn- / Bürohaus
- Wohn- / Bürohaus mit zum Bewertungszeitpunkt teilweise noch rd. 73 Jahre alter Bausubstanz mit Kostenrisiken der Instandhaltung
- Mängel- / Schäden- / durchzuführende Arbeiten wie beschrieben

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,75 der Bewertung zugrunde gelegt, der rd. 5 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
491.000,00 €	x	0,75	=	368.250,00 € =====

**Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale 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 28 + 29 des Wertgutachtens)
- 45.000,00 € als Rechengröße

marktangepasster Sachwert 368.250,00 €

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

a) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten (Abzug s. o.)	-	<u>45.000,00 €</u>
	=	323.250,00 €
Sachwert	rd.	<u>323.000,00 €</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 dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Wohn- / Bürohauses

Mühlenstraße 10
in 52457 Aldenhoven-Siersdorf

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 19. März 2026
mit

323.000,00 €

Herzogenrath, 11. Mai 2026

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 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 2805)

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 Gesetz
vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung –
BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023,
BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

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)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

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 Beleih-
ungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Düren
Stand 01.01.2026