

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für den 329/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Lessingstraße
21 in 52146 Würselen verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Aufteilungsplan Nr. 21 im 5. Obergeschoss hinten**



Datum des Gutachtens: 18.10.2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 8/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	11
2.4.5	Mietvertrag	11
2.4.6	Denkmalschutz	11
2.4.7	Verwalterauskunft	11
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Baubeschreibung	13
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	15
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	17
3.7	Berechnungen	17
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	17
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	19
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	21
6.1	Allgemeines	21
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	24
7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	25

8	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	25
9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	26
9.1	Baumängel / Bauschäden	26
9.2	Erhaltungsrücklage	27
9.3	Zusammenstellung der Werte	27
10	Verkehrswert	28
11	Anhang	29
11.1	Fotos	29
11.2	Planunterlagen ohne Maßstab	42
11.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2023	43
11.4	Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2023	46
11.5	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.07.2024	48

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024
Qualitätsstichtag:	06.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2024
Teilnehmende:	die Beauftragte des Schuldners (Wohnung), der Hausmeister des Objektes (Kellerräume), die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Drei-Zimmer-Wohnung nebst Balkon, gelegen im 5. Obergeschoss hinten eines achtgeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses mit Flachdach, voll unterkellert, mit Aufzug, aufgeteilt in Sondereigentum an 32 Wohnungen und 17 Garagen.
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 11.07.2024 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.11.1995 - Teilungserklärung vom 14.02.2019 - schriftlicher Auskunft der Stadt Würselen vom 10.07.2024 über eventuelle Wohnungsbindung - schriftliche Auskunft der Stadt Würselen zur Erschließungsbeitragssituation vom 22.07.2024 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 06.08.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen vom 10.07.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 17.07.2024 - Auskunft der WEG-Verwaltung vom 01.08.2024 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungsstichtag geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen

Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete Literatur:

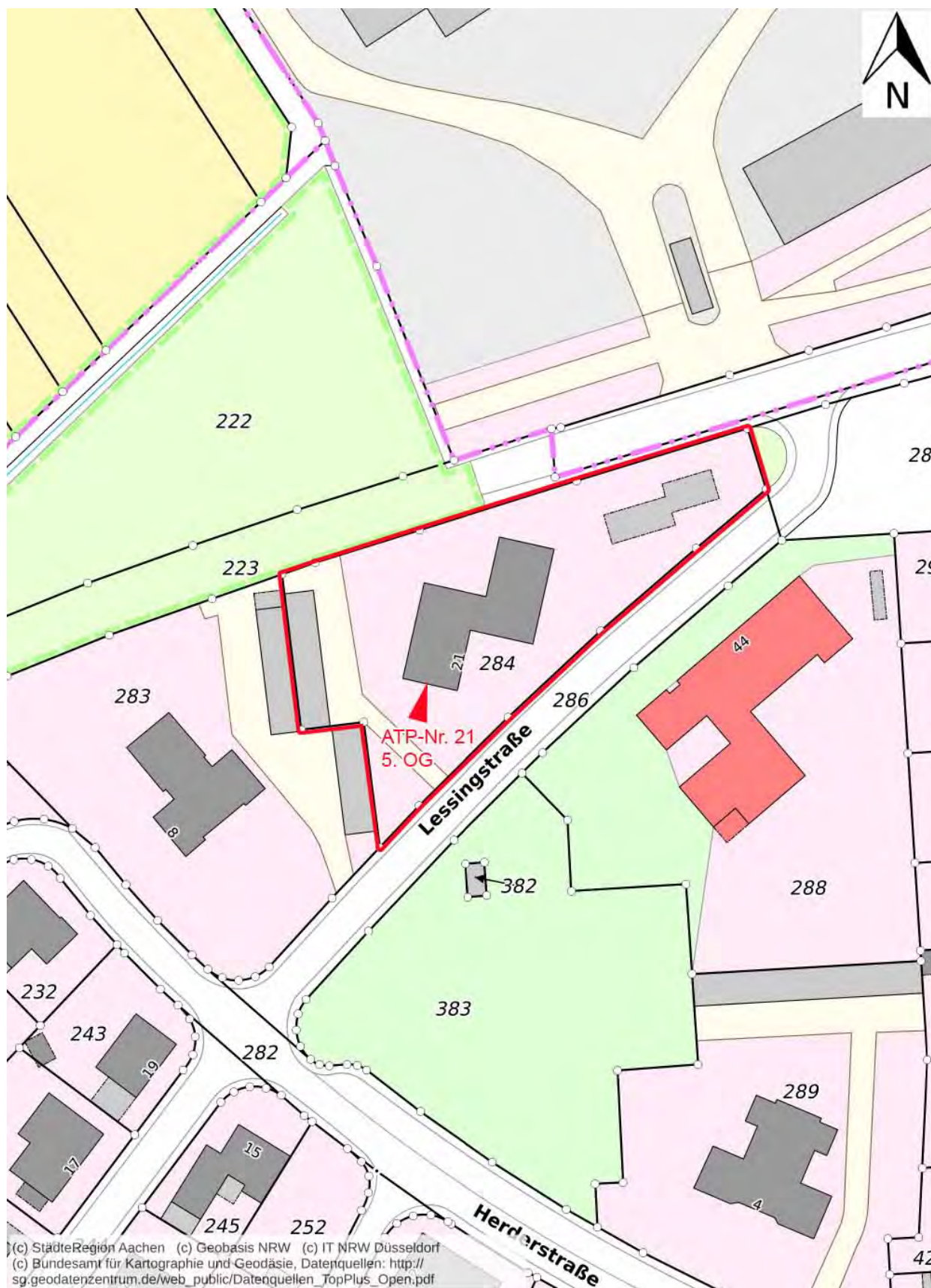
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2024
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer

- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.030

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am nordwestlichen Rand von Würselen-Broichweiden, ca. 2,6 km nordöstlich des Zentrums von Würselen. Würselen hat rd. 39.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 562.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Südosten von der öffentlichen, zweispurigen Lessingstraße erschlossen. Die Lessingstraße ist asphaltiert und verfügt über beidseitige Gehwege, einseitige Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Norden grenzt das Grundstück an die zweispurige, asphaltierte, öffentliche Straße Grüner Weg, die auf Höhe des Grundstücks als Sackgasse endet. Der Grüne Weg verfügt über beidseitige Gehwege und Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen sowie über Ver- und Entsorgungsleitungen. In näherer Umgebung befinden sich zwei weitere achtgeschossige Wohnhäuser sowie ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Gegenüber an der Lessingstraße befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grünanlage. Im Norden befindet sich am Grünen Weg ein großes Speditionsgelände. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als gut einzustufen. Die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen befindet sich in 500 m Entfernung an der Jülicher Straße. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 9 km entfernt, die nächste Regionalbahn-Haltestelle befindet sich in Eschweiler St. Jöris in ca. 4 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Broichweiden in ca. 500 m Entfernung, darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Würselen in ca. 3 km Entfernung gegeben., das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 8,5 km Entfernung.
Bildungseinrichtungen:	Im Umkreis von ca. 1 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule. Mehrere weiterführende Schulen sind im Umkreis von rd. 3 km in Würselen vorhanden.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen wahrgenommen.

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge beträgt an der Lessingstraße ca. 96 m und am Grünen Weg ca. 50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m. Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:	Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 17.07.2024 kein Verdacht auf Altlasten.
Bergbau:	Das Grundstück befindet sich über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Galmei und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“. In der im Anhang enthaltenen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung vom 24.07.2024 wird mitgeteilt, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist und mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist. Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit ein weiterer Abschlag vom Bodenwert nicht vorzunehmen ist.
Hochwasser:	Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei außergewöhnlichen (100-jährlichen) und bei extremen ($h_N = 100 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr im Bereich der Garagen besteht.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnlich und extrem) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Broichweiden, Blatt 10946 (Wohnungsgrundbuch), Miteigentumsanteil 329/10.000
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Broichweiden, Flur 30, Flurstück 284, Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße 21, groß 2.800 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Wohnung.

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung) vom 14.02.2019 verwiesen, die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt wurde.

Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG). An den Kellerräumen wurden Sondernutzungsrechte bestellt. Der hier zu bewertenden Wohnung wurde **kein** Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum zugeordnet.

Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden
Abteilung III:	Die hier bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.07.2024 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Würselen vom 22.07.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Würselen vom 10.07.2024 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

Gemäß Angabe des Eigentümers besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Würselen eingetragen.

2.4.7 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	Herff & Herff Verwaltungs-GmbH Ottostraße 80 52070 Aachen
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023 laut Verwalterauskunft 8.768,55 € zuzüglich 15.000,00 €, zweckgebunden für die Sanierung des Flachdachs über dem Eingang
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt 272,25 € monatlich ohne Heizkosten.

Beschlüsse:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung liegen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse vor.
Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde in der Eigentümerversammlung am 06.06.2023 für das Jahr 2023 eine Sonderumlage zur Sanierung des Vordaches über dem Eingang in Höhe von insgesamt 15.000 € beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.
Modernisierungen:	Größere Sanierungsmaßnahmen wurden gemäß Angabe der WEG-Verwaltung in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Die Sanierung des Flachdachs über dem Eingang ist geplant. Hierbei handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Würselen sieht für diesen Bereich Wohnbaufläche vor.
-----------------	--



Ausschnitt FNP der Stadt Würselen (Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>)

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit würde die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt

können geringfügige Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung: achtgeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus mit Flachdach, voll unterkellert, mit Aufzug, aufgeteilt in Sondereigentum an 32 Wohnungen und 17 Garagen.

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 21: Die zu bewertende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. OG hinten. Sie steht gemäß Angabe seit ca. einem Jahr leer.
Zur Wohnung ATP-Nr. 21 gehören gemäß Aufteilungsplan drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.
Im Kellergeschoss befindet sich ein (derzeit nur für den Hausmeister zugänglicher) gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein Hausmeisterraum sowie Hausanschlussräume. Ein Kellerraum ist der Wohnung ATP-Nr. 21 nicht zugeordnet.

Baujahr: ca. 1965

Modernisierungen / Sanierungen:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung vermutlich ca. 1980er/1990er Jahre
- teilweise Bekleidung der Fassaden mit Trapezblech, Zeitpunkt unbekannt
- Bodenbeläge in der Wohnung ATP-Nr. 21 vermutlich ca. 1990er Jahre erneuert
- Bad in der Wohnung ATP-Nr. 21 ca. 1990er Jahre erneuert
- Gas-Kombitherme in der Wohnung ATP-Nr. 21 ca. 2000 erneuert

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Bei der Stadt Würselen war keine Bauakte auffindbar. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück wird ungeprüft unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbegehung konnten die zu bewertende Wohnung, das Treppenhaus mit Aufzug sowie Teile des Kellergeschosses begangen werden.

Fundamente und Kellersohle: Beton

Kelleraußenwände: Mauerwerk oder Beton

Fassaden: mit Trapezblech bekleidet, verklankert oder verputzt und gestrichen

Hauseingang:	Kunststofftüranlage, zweiflügelig mit feststehenden Seitenteilen, Draht-Ornamentverglasung, Klingelanlage mit 32 Klingelstellen mit Gegensprechanlage, Briefkästen im Hauseingangsflur
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Hauseingangsflur und Etagenflure mit Kunststeinbelag, Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, Stahlhandlauf mit PVC-Überzug, Stromzählerraum mit Betonwänden, -boden und -decke auf jeder Etage
Aufzug:	6-Personen-Aufzug, Tragkraft 450 kg, Baujahr 1965, umgebaut 1991, Kabine mit Paneelen in Holzoptik bekleidet, innen Stahl-Schiebtür, außen Stahl-Drehtüren, Boden mit PVC-Belag, 8 Haltestellen, keine Haltestelle im Kellergeschoss
Kelleraußentreppe:	Betonstufen mit Stahlkante, Seitenwände in Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	nicht einzusehen, vermutlich Stahlbetondecke
Dacheindeckung:	Bitumendachpappe, Dachränder und Aufzugsüberfahrt mit Faserzementplatten bekleidet Hinweis: Die Dachfläche konnte nicht begangen werden
Kellertüren:	lackierte Stahltüren zu den Technikräumen, Holzbrettertüren oder Holzlattentüren zu den Abstellkellern
Wohnungseingangstüren:	naturholzfurnierte Holztüren mit Türspion, Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich Treppenhaus: Kunststeinbelag ATP-Nr. 21: Fliesen, Laminat
Wände:	Mauerwerk oder Beton
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: überwiegend gestrichen Treppenhaus: ca. 1,80 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen ATP-Nr. 21: tapeziert und gestrichen, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenuntersicht:	Kellergeschoss: gestrichen Treppenhaus: verputzt und gestrichen ATP-Nr. 21: verputzt und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet, im Bad mit Einbaustrahlern

Innentüren (ATP-Nr. 21):	naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung (ATP-Nr. 21):	innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Handtuchrockner, elektrische Lüftung, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Elektro-Ausstattung:	baujahresentsprechend, kein FI-Schutzschalter
Heizung:	dezentral, Gas-Kombitherme in der Wohnung ATP-Nr. 21, Fabrikat Junkers, Baujahr ca. 2000, Gaszähler im Abstellraum, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchrockner im Bad (Heizungsrohre teilweise auf Putz)
Warmwasserbereitung (ATP-Nr. 21):	über Gas-Kombitherme
Balkone:	Stahlbetonplatten mit Brüstungen aus Stahlgitter-Elementen, außen mit Faserzementplatten bekleidet, Kunststoff-Bodenbelag in ATP-Nr. 21
Zubehör ATP-Nr. 21:	nicht vorhanden
Garagen:	Beton-Fertigaragen in Reihenbauweise mit Stahl-Schwingtoren

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Kanal-, Wasser-, Strom- und Postanschluss, Fernsehempfang über Satellit
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Zuwegungen/Zufahrten:	asphaltiert oder mit Betongehwegplatten befestigt
Einfriedungen:	teilweise Hecken oder Holzzäune
Gartenanlage:	Rasenfläche mit Beeten in den Randbereichen, Baum- und Strauchbestand

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung, das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich die übrigen Gebäudeteile in vergleichbarem, überwiegend baujahrestypischem Zustand befinden.

Die Gebäude befinden sich insgesamt in weitgehend gepflegten Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen sowie Instandhaltungsstau. Die Wohnungen verfügen nicht über getrennte Wasserzähler.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände und der Kelleraußentreppe
- Feuchtigkeitsschäden an der Decke im Treppenhaus, 7. Obergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden am Vordach über dem Eingang
- Feuchtigkeitsschäden an den Balkonuntersichten, Stahlelemente der Balkonbrüstungen stellenweise rostig
- Im August 2024 kam es nach einem Bericht der Aachener Zeitung vom 13.08.2024 in dem Objekt zu einem größeren Feuerwehreinsatz in dessen Verlauf das gesamte Objekt evakuiert wurde. Ursache war ein Gasrückstau, der bei mehreren Bewohnern des Hauses eine Kohlenmonoxid-Vergiftung hervorrief. Zur Vermeidung solcher Vorfälle in Zukunft, sind auf dem Dach Windventilatoren zu installieren. In diesem Zusammenhang wurde auch festgestellt, dass die Feuerwehraufstellflächen zu gering bemessen sind.

Am Sondereigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Flur und im Abstellraum, angrenzend an das Bad
- Bodenbelag des Balkons schadhaft

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Demzufolge entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Es wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 27.04.2018 mit Gültigkeit bis zum 26.04.2028 vorgelegt, der einen Endenergieverbrauch von 143,5 kWh/(qm*a) ausweist. Dies entspricht der Energieverbrauchsklasse E.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungsstaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Die Wohnung ist gut nutzbar. Die Vermietbarkeit der Wohnung wird als gut eingeschätzt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Aufteilungspläne.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne ermittelt.

ATP-Nr. 21			
Diele	(1,50*(5,00+4,05))	*0,97 =	13,17 qm
Bad	2,50*1,925	*0,97 =	4,67 qm
Küche	2,50*5,22	*0,97 =	12,66 qm
Abstellraum	0,675*1,165	*0,97 =	0,76 qm
Kinderzimmer	2,10*4,125	*0,97 =	8,40 qm
Schlafzimmer	3,35*4,125	*0,97 =	13,40 qm
Wohnzimmer	3,875*5,925	*0,97 =	22,27 qm
Balkon	1,25*4,00	*0,25 =	1,25 qm
Wohnfläche ATP-Nr. 21			76,58 qm

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Wohnung - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die dem Bewohnen einer Mietwohnung in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Wohnung selbst nutzen möchte, wird deshalb den Kaufpreis der Eigentumswohnung dem Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der

örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2024, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist in Würselen-Broichweiden für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, mit einer Tiefe von 35 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 330,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Würselen
Postleitzahl	52146
Gemarkungsname	Broichweiden
Gemarkungsnummer	4253
Ortsteil	Broichweiden
Bodenrichtwertnummer	24470
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Broichweiden
Freies Feld	902

Bodenrichtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Wertermittlungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Lage in vorgenannter Bodenrichtwertzone - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen – keine Abweichung
Geschosszahl:	achtgeschossig - keine wertrelevante Abweichung Hinweis: In Würselen sind keine Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Die für das Stadtgebiet von Aachen ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Grundstücke mit einer Bebauung, die eine maximale Geschossigkeit von mehr als vier Geschossen und eine GFZ von 1,0 aufweisen, betragen 290,00 € bis 490,00 €/qm, im Mittel 390,00 €/qm. Der für das Bewertungsgrundstück angegebene Bodenrichtwert liegt rd. 15% unter dem Mittelwert. Insofern ist der Bodenrichtwert von 330,00 €

unter Berücksichtigung der GFZ und der Lage aus sachverständiger Sicht angemessen.

Tiefe: im Mittel ca. 30 m - nicht wertrelevant (s. o.)

Größe: 2.800 qm - nicht wertrelevant

Ausnutzung: GRZ = ca. 0,13 / GFZ = ca. 1,06 - nicht wertrelevant (s. o.)

Zuschnitt: trapezförmiger Zuschnitt - keine wertrelevante Abweichung

Immissionen: nicht feststellbar – keine Abweichung

Grundstücksgröße: 2.800 qm

davon Bauland: 2.800 qm

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	330,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	330,00 €
Keine weiteren Anpassungen	<u>*1,00</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	<u>330,00 €</u>

Bodenwert:	2.800 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 330,00 €/qm 2.800 qm * 330,00 €/qm =	<u>924.000,00 €</u>
	davon 329/10.000 Miteigentumsanteil:	<u>30.400,00 €</u>

6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Da die Wohnung nicht vermietet ist, lässt sich keine tatsächliche Miete ableiten.

marktübliche Miete:

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Würselen für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.02.2024 bis 31.01.2026 ermittelt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse 1961 bis 1970 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,30 bis 5,70 €/qm angegeben.

Unter Berücksichtigung der Objektlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße und der Marktlage wird eine Miete von 6,80 € als marktüblich erzielbar angenommen.
Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag: $77 \text{ qm} * 6,80 \text{ €} * 12 =$ 6.283,00 €

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten
1 Einheit * 420,00 €/Einheit/Jahr = - 420,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
Eigentumswohnung incl. Aufzug:
 $77 \text{ qm} * 15,30 \text{ €/qm/Jahr} =$ - 1.178,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 6.283,00 € - 126,00 €

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 1.724,00 €
entspricht ca. 27 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 4.559,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
 $30.400,00 \text{ €} * 1,5\%$ - 456,00 €

Reinertragsanteil
der baulichen Anlagen: 4.103,00 €

Restnutzungsdauer: Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung der geringfügigen Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren angesetzt. Es ergibt sich 1970 als fiktives Baujahr.

Liegenschaftszinssatz (LZ): Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von unvermieteten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 77 qm in Würselen, einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren und einer Nettokaltmiete von 6,80 €/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 105 f.) zu 0,5%. Die Spanne der 74 ausgewerteten Eigentumswohnungen in Würselen reicht von - 4,0 bis + 4,8.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von zahlreichen Faktoren. In Bezug auf diese Faktoren, z. B. Lage, Objektgröße, Ausstattung, Miethöhe, Objektzustand und Vermietungsrisiko weist das Bewertungsobjekt insgesamt leicht unterdurchschnittliche Eigenschaften auf.

Außerdem ist der Grundstücksmarkt in der Städtereion Aachen derzeit geprägt durch das aktuelle Weltgeschehen und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu diesen zählen u. a. die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, sowie die gestiegene Inflationsrate. Hinzu kommen steigende Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Dies führt auf dem Immobilienmarkt zu einer Kaufzurückhaltung bei vergrößertem Angebot. Insbesondere in weniger gute Lagen und bei älteren Objekten sind deutliche Preisabschläge zu beobachten (vgl. auch Pressemitteilungen Jones Lang Lasalle: <https://www.jll.de/de/presse/Preisverfall-unsanierter-Wohnhaeuser-ist-vorerst-gestoppt>).

Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5% angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 1,5% und RND 26 Jahre: 21,40

Ertragswert der baulichen Anlagen:	4.103,00 € * 21,40 =	87.804,00 €
---------------------------------------	----------------------	-------------

6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, anteilig:	30.400,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>87.804,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>118.204,00 €</u>
-------------------------	---------------------

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 21 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 118.000 €.

7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen.

8 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte am 17.10.2024 eine Abfrage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Diese Werte wurden durch die Unterzeichnerin statistisch aufbereitet.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen lieferte nach statistischer Auswertung 20 geeignete Kaufpreise ab 2019 bis März 2024 für Eigentumswohnungen aus demselben Objekt.

Aus Gründen des Datenschutzes und um Rückschlüsse auf die jeweiligen Wohnungen zu vermeiden, wird hier nur das Ergebnis der Auswertung dargestellt.

Die Kaufpreise wurden an die am Wertermittlungstichtag geltenden Wertverhältnisse angepasst. Außerdem erfolgte eine Bereinigung unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Vermietungssituation und des Verkaufsumstandes (Erstverkauf nach Umwandlung). Es wurden die fortgeschriebene Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen (Basisjahr 2015 = 100), veröffentlicht unter https://www.gars.nrw/images/user/GA_Aachen/html/Immobilienmarkt_aktuell_2024_Q1_2.html sowie die Umrechnungskoeffizienten für Immobilienrichtwerte von Eigentumswohnungen (S. 96 ff.) zugrunde gelegt.

Es ergeben sich folgende angepasste Werte:

Wohnfläche:	64 qm - 79 qm, ø72 qm ± 7 qm
mittlerer Kaufpreis je qm Wfl.:	1.515 €/qm
Standardabweichung:	± 344 €
Median:	1.607 €/qm
Spanne der Kaufpreise:	969 €/qm - 2.193 €/qm
Variationskoeffizient:	0,23

Die Standardabweichung und der Variationskoeffizienten spiegeln die statistische Verlässlichkeit der Stichprobe wider. Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert.

Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert. Er stellt die prozentuale Abweichung vom Mittelwert dar. Hier beträgt der Variationskoeffizient 0,23. Dies entspricht einer Abweichung vom Mittelwert von rd. 23%. Werte bis 25% sind statistisch vertretbar, wenn eine Untersuchung auf Ausreißer erfolgt. Alle Werte liegen innerhalb einer Spanne der zweifachen Standardabweichung um den Mittelwert. Somit sind keine Ausreißer zu eliminieren und die Werte sind als repräsentativ anzunehmen. Es wird unterstellt, dass die zu bewertende Wohnung dem mittleren Ausstattungsstandard der Vergleichswohnungen entspricht. Der Mittelwert von rd. 1.515 €/qm kann daher zur Bildung des Vergleichswerts herangezogen werden. Es ergibt sich folgender Vergleichswert für die zu bewertende Eigentumswohnung:

$$77 \text{ qm} * 1.515 \text{ €/qm Wohnfläche} = \underline{116.655,00 \text{ €}}$$

Dieses Ergebnis unterschreitet den marktangepassten vorläufigen Ertragswert um rd. 1%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen. Somit stützt der Vergleichswert den marktangepassten, vorläufigen Ertragswert.

Da sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen, die sich, wie die hier zu bewertende Wohnung, in großen Mehrfamilienhäusern befinden, aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

9.1 Baumängel / Bauschäden

Das Gemeinschaftseigentum weist insgesamt Instandhaltungsstau auf. Es sind u. a. folgende Sanierungsmaßnahmen auszuführen:

- Schaffung größerer Feuerwehraufstellflächen (kurzfristig)
- Einbau von Windventilatoren zur Vermeidung eines Gasrückstaus (kurzfristig)
- Behebung der Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich (kurzfristig)
- Sanierung der Balkone (mittelfristig)
- ggf. Zentralisierung der Heizungsanlage (mittel- bis langfristig).

Eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage steht den erforderlichen Arbeiten nicht gegenüber, so dass zur Behebung der vorhandenen Baumängel / Bauschäden voraussichtlich Sonderumlagen beschlossen werden müssen.

Am Sondereigentum sind folgende Instandsetzungsarbeiten zu berücksichtigen:

- Behebung der Feuchtigkeitsschäden im Flur und im Abstellraum

- Sanierung des Balkonbelags.

Zur Berücksichtigung der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschafts- und am Sondereigentum wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 10.000 € angenommen.

9.2 Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023 laut Verwalterauskunft rd. 24.000 € einschließlich der zweckgebundenen Sonderumlage zur Sanierung des Flachdachs am Eingang in Höhe von 15.000 €. Dies entspricht bezogen auf die hier zu bewertende Wohnung:

$$24.000 \text{ €} \cdot 329/10.000 = \text{rd. } 790 \text{ €}$$

Im Allgemeinen wird eine Instandhaltungsrücklage in Höhe der 2-fachen jährlichen Instandhaltungskosten (hier 2.356 €) als ausreichend und ohne Werteeinfluss angesehen. Die vorhandene Erhaltungsrücklage ist somit zu gering. Daher werden die Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum wertmindernd berücksichtigt (s. o.).

9.3 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	118.204,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	- 10.000,00 €
Werteinfluss Erhaltungsrücklage aus 9.2	<u>± 0,00 €</u>
Ertragswert	108.204,00 €
	<u>rd. 108.000,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert.

10 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

Verkehrswert des 329/10.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Lessingstraße 21 in 52146 Würselen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 21 im 5. Obergeschoss hinten

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 06.08.2024 auf

108.000,00 €

(in Worten: einhundertachttausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.405 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Ertragswert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.535 €/qm Wohnfläche.

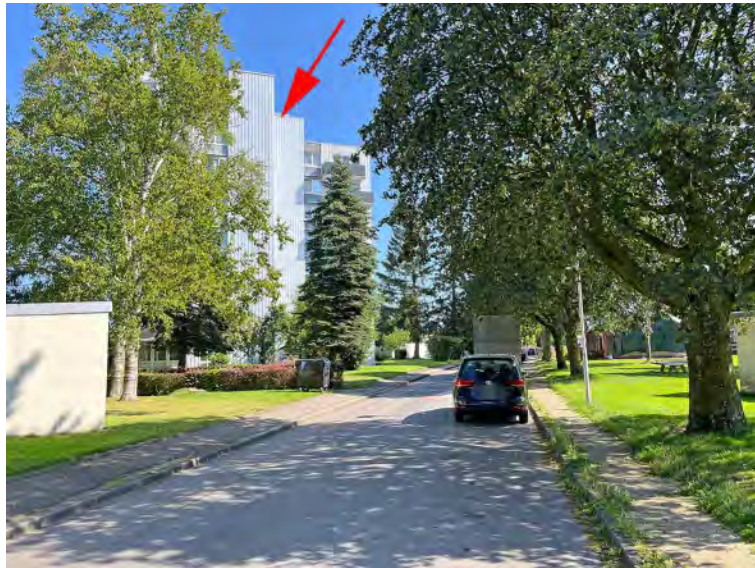
Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 18. Oktober 2024

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

11 Anhang

11.1 Fotos



Lessingstraße in Richtung Nordosten



Lessingstraße in Richtung Südwesten



Grüner Weg in Richtung Westen



Lessingstraße 21, Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Zugang von der Lessingstraße



Garagen auf dem Grundstück



Ansicht von Südosten I



Ansicht von Südosten II



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



Außenanlagen I



Außenanlagen II



Ansicht von Norden mit Eingangsbereich



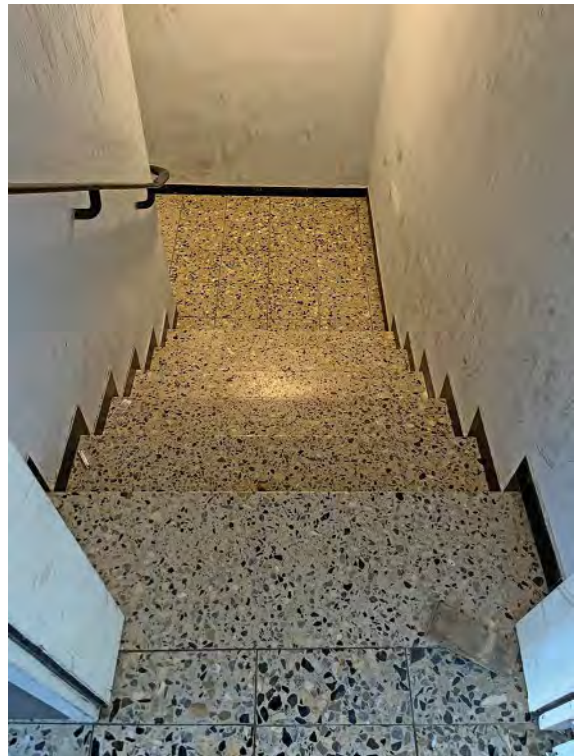
Zugang vom Grünen Weg



Hauseingang



Hauseingangsfur im Erdgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss



Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden



Hausanschlussraum Strom



Hausanschlussraum Gas



Kellerflur



Kellerflur mit Abstellkellern



Kelleraußentreppe



Vordach über Kelleraußentreppe mit Schäden



Treppe in den Obergeschossen (exemplarisch)



Aufzugstür



Aufzug



Flur im 7. OG mit Feuchtigkeitsschäden an der Decke



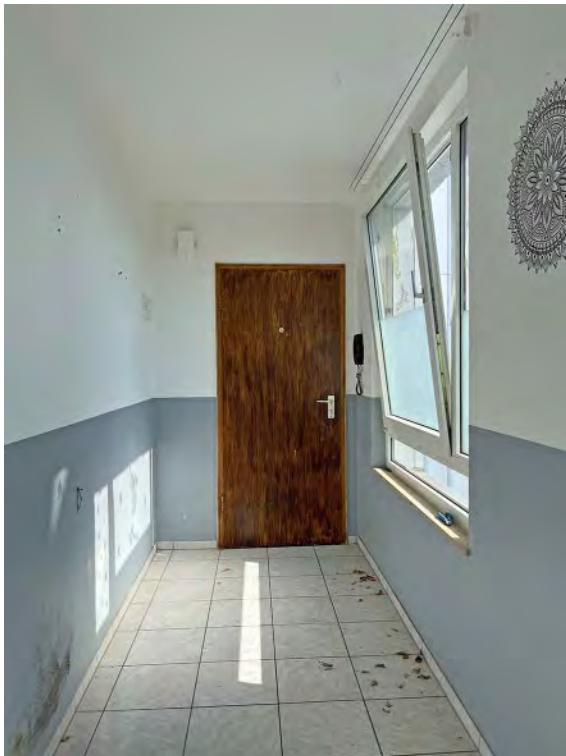
Treppenhaus mit Zählerraum Strom



Zählerraum Strom (exemplarisch)



Flur 5. OG mit Eingangstür ATP-Nr. 21



ATP-Nr. 21, Flur mit Eingangstür



Unterverteilung im Flur



Flur in Richtung Wohnzimmer



Flur



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche in Richtung Fenster



Küche in Richtung Flur



Abstellraum mit Gaszähler



Feuchtigkeitsschaden im Abstellraum



Bad



Heizkörper im Bad



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon



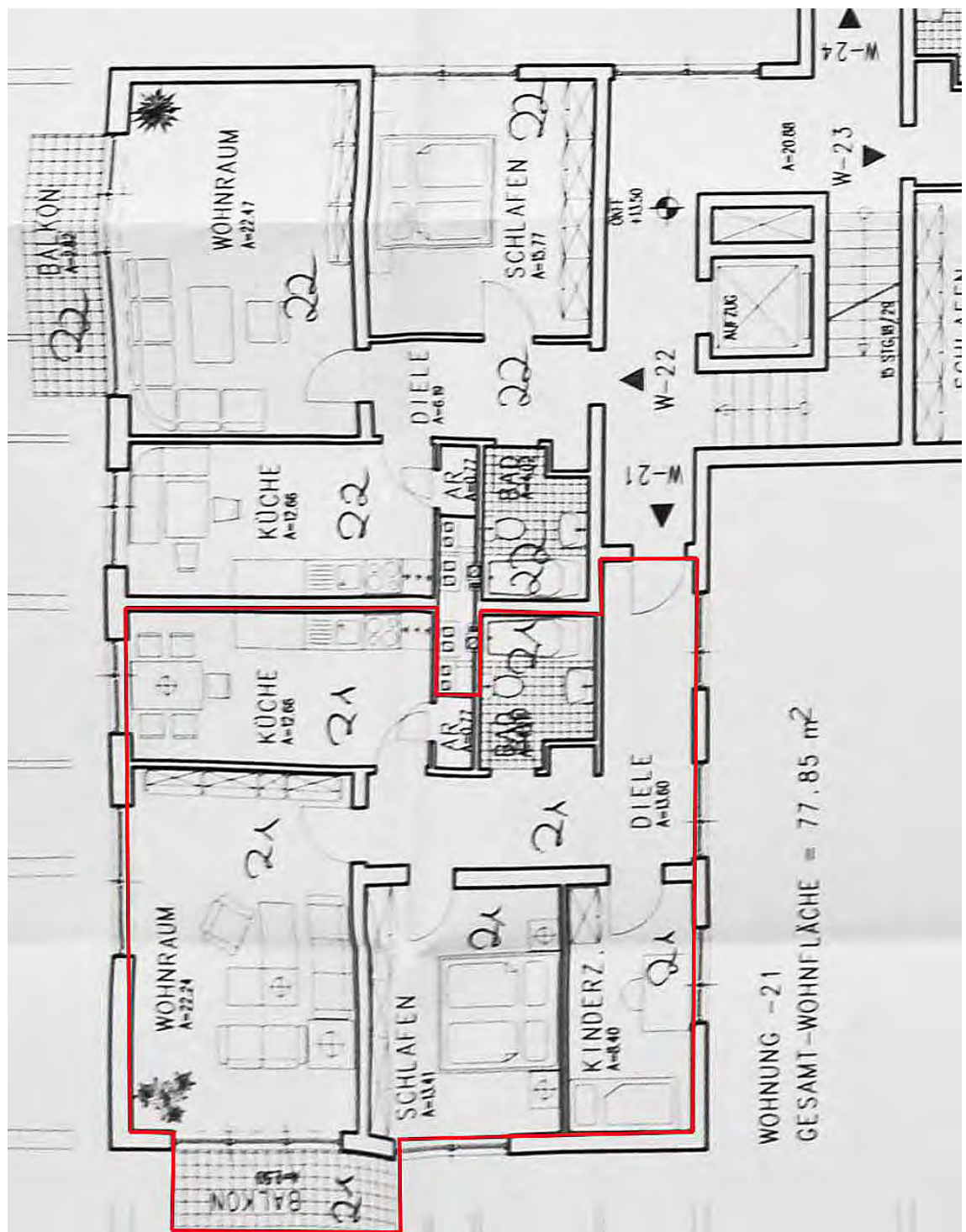
Schadhafter Balkonbelag



Feuchtigkeitsschäden an Balkonplatte 6. OG
(exemplarisch)

11.2 Planunterlagen ohne Maßstab

Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.



Grundriss 5. Obergeschoss mit Wohnung ATP-Nr. 21