

## 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 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Kreuzstraße 2/2a in 52499  
Baesweiler-Puffendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Einheit Nr. 1 des Aufteilungsplans nebst Sondernutzungsrecht an einem  
Schuppen**



Datum des Gutachtens: 31.10.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen  
Aktenzeichen 018 K 8/25

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuch	12
2.4.2	Baulisten	15
2.4.3	Erschließungsbeiträge	15
2.4.4	Wohnungsbindung	15
2.4.5	Mietvertrag	15
2.4.6	Denkmalschutz	15
2.4.7	WEG-Verwaltung	16
2.5	Planungsrechtliche Situation	16
3	Gebäudebeschreibung	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Baurechtliche Situation	17
3.3	Baubeschreibung	18
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	20
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	22
3.7	Berechnungen	22
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	22
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	23
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	24

6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	27
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	28
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	28
7.1	Allgemeines	28
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	29
7.3	Vorläufiger Ertragswert der Einheit ATP-Nr. 1	31
8	Zusammenstellung der Werte	31
9	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	32
10	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	32
11	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	33
11.1	Baumängel / Bauschäden / Restfertigstellung	33
11.2	Regelungsbedarf hinsichtlich der Teilungserklärung	33
11.3	Zusammenstellung der Werte	33
12	Verkehrswert	34
13	Anhang	35
13.1	Fotos	35
13.2	Planunterlagen ohne Maßstab	49

## 1 Allgemeine Angaben

Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungsstichtag: 07.08.2025

Qualitätsstichtag: 07.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 07.08.2025

Teilnehmende: die Sachverständige Frau Heike Grafen

Wertermittlungsobjekt: zweigeschossiges, hinten angebautes Einfamilienhaus im Sondereigentum (ATP-Nr. 1), teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, gelegen an der Straße links, nebst Sondernutzungsrecht an dem straßenseitigen Schuppen, als Teil einer Hofanlage mit zwei Wohnhäusern und Schuppengebäuden, aufgeteilt in Sondereigentum an zwei Einfamilienhäusern; die zu bewertende Einheit hat die Anschrift Kreuzstraße 2

Objektbezogene Unterlagen:- Grundbucheintrag vom 06.03.2025 (ohne Abt. III)

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.01.1984
- Teilungserklärung vom 24.02.1984 mit Änderungen vom 19.03.1984, 19.02.2015 und 20.07.2015
- schriftliche Auskunft der Stadt Baesweiler vom 06.08.2025 über eventuelle Wohnungsbindung
- schriftliche Auskunft der Stadt Baesweiler zur Erschließungsbeitrags situation vom 20.06.2025
- Bauakte der Stadt Baesweiler, digital erhalten am 20.06.2025
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 07.08.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler vom 23.06.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 03.07.2025
- Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 15.07.2025
- Auskunft RWE Power AG vom 16.07.2025
- Auskunft der EBV GmbH vom 31.10.2025
- Einleitungsbericht des Zwangsverwalters vom 19.03.2025
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Besonderheiten:

- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein 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 und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wenngleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte. Die aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses weisen für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen im 2. Quartal 2025 eine Steigerung um rd. 6,5% gegenüber dem Vorjahresquartal auf. Der Teilmarkt der Einfamilienhäuser (DHH, RMH und REH) weist im 2. Quartal 2025 eine Steigerung um rd. 3% gegenüber dem 2. Quartal 2024 auf. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 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 jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils 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 jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

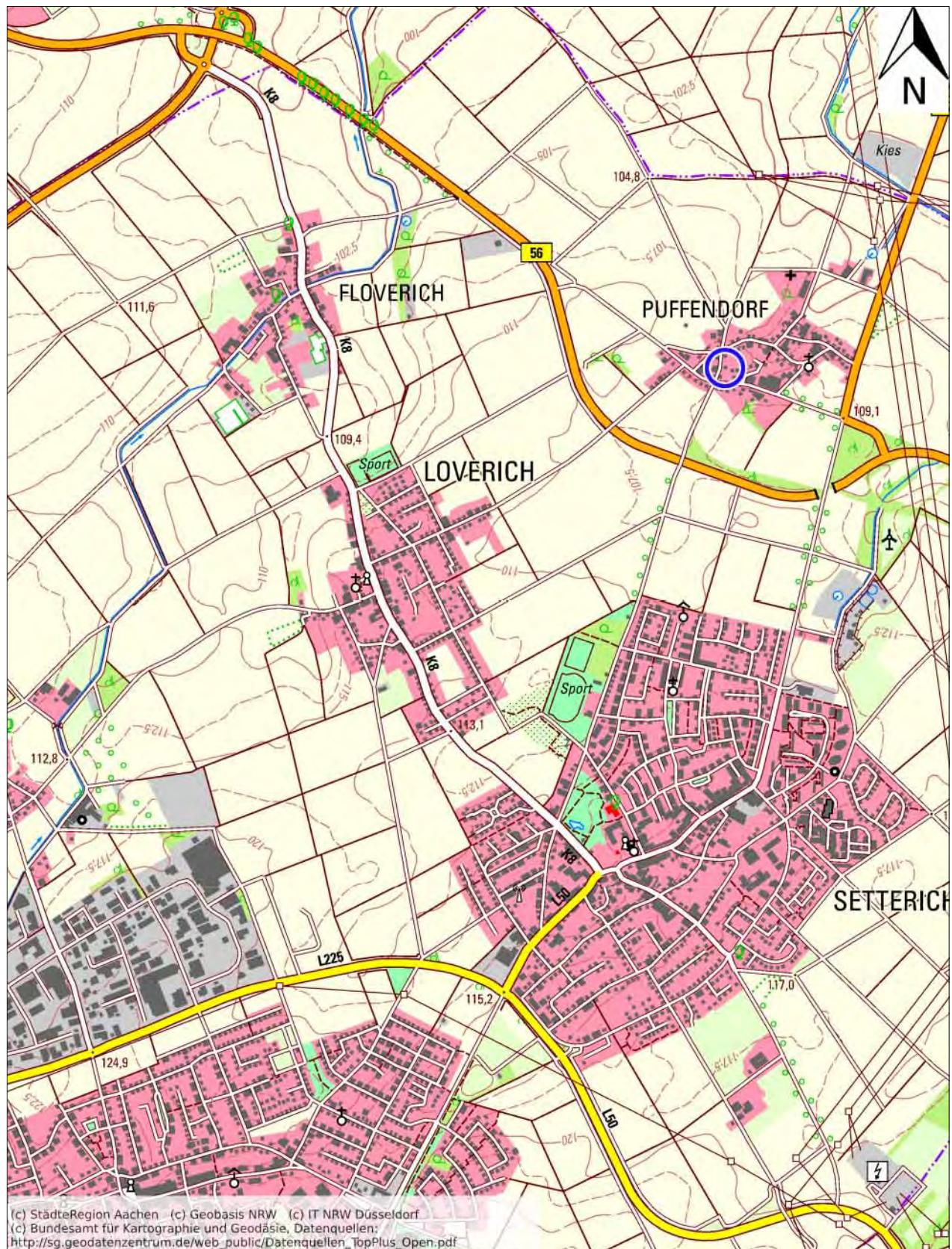
wesentliche verwendete

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand ([www.reguvis.de](http://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, 2025
- 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

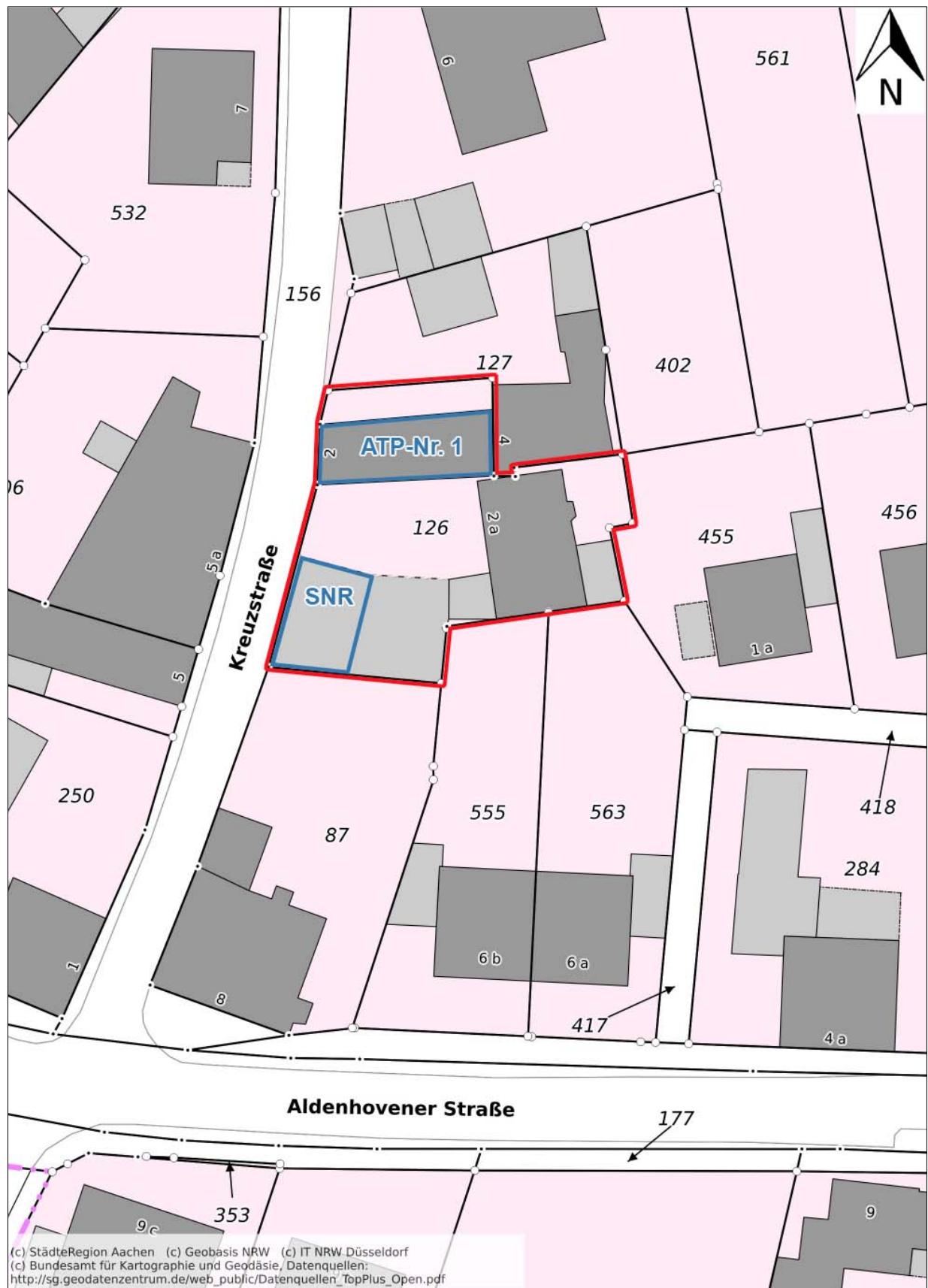
**Hinweis:**

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.



(c) StädteRegion Aachen (c) Geobasis NRW (c) IT NRW Düsseldorf  
(c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen:  
[http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

DTK 20.000, Quelle: <https://geoportal.staedtereigion-aachen.de>



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:515

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagefaktoren

Makrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets von Baesweiler im dörflich geprägten Ortsteil Puffendorf. Baesweiler hat rd. 28.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 563.000 Einwohnern.

Mikrolage:

Das Grundstück wird im Westen von der öffentlichen, zweispurigen Kreuzstraße in einer Tempo-30-Zone erschlossen. Diese ist asphaltiert und verfügt über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Gehwege und Parkmöglichkeiten im Straßenraum sind nicht vorhanden. Im Norden, Süden und Osten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. In näherer Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, vereinzelt Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe. Es handelt sich um ein Dorfgebiet mit offener Bauweise.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die Autobahnauffahrt Aldenhoven auf die A44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 6,7 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als mäßig einzustufen. Die nächste Bushaltestelle der Linie 432, die Baesweiler mit Geilenkirchen verbindet, befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Die nächste Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen befindet sich in Baesweiler-Setterich in ca. 1,6 km Entfernung. Der nächste Bahnhof mit überörtlicher Anbindung befindet sich in Geilenkirchen und ist ca. 7 km entfernt.

Versorgungseinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich vereinzelt in Puffendorf (Hofläden) sowie in Setterich im Umkreis von ca. 2 km, weitergehend in Baesweiler in ca. 5 km Entfernung. Das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 21 km Entfernung.

Bildungseinrichtungen:

Im Umkreis von ca. 2 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen in Baesweiler-Loverich und Baesweiler-Setterich. Weiterführende Schulen aller Schulformen gibt es in der Städteregion ab ca. 2,1 km Entfernung.

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen.

Wohnlage:

Es handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

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

## 2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge des Grundstücks beträgt ca. 26 m, die Grundstücksbreite variiert von ca. 6 m bis 27 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 15 m bis 31 m. Das Gelände steigt in Richtung Osten leicht an. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, polygonalen Zuschnitt.

## 2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück wurde am 03.07.2025 folgende schriftliche Auskunft vom Umweltamt der Städteregion Aachen erteilt:  
*„das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.“*

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf meine Anfrage am 15.07.2025 folgende Auskunft erteilt:  
*„der oben angegebene Auskunftsreichbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen 3“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 71“.*  
*Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Glückauf-Aachen 3“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.*  
*Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 71“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.*  
*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.*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Weiterhin liegt der Auskunftsreichbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlenbergbaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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 Auskunftsreichbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Bezüglich des Grubenwasseranstiegs im Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen. Hinsichtlich Grundwasserabsenkung im Braunkohlenbergbau sollten Sie sich an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen wenden.*

Die RWE Power AG hat auf meine Anfrage am 16.07.2025 Folgendes schriftlich mitgeteilt:

*„Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist.*

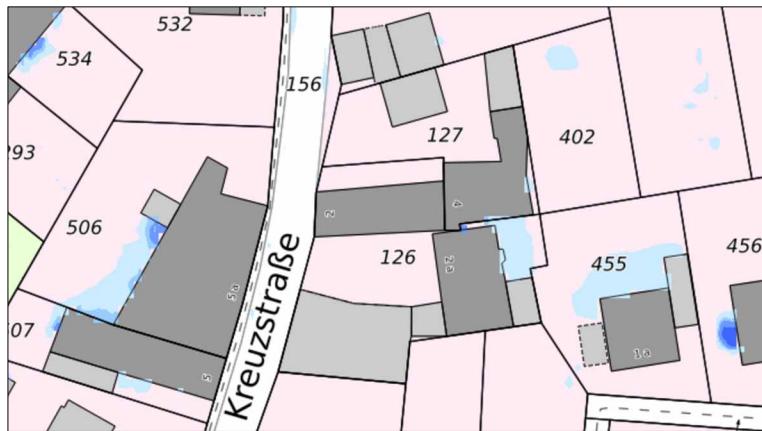
*Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“*

Die EBV GmbH teilte auf meine Anfrage am 31.10.2025 schriftlich mit, dass das Grundstück zu keinem Zeitpunkt den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit unterlag, eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus nicht vorliegt und - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Auskünfte wird angenommen, dass die örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau betreffen, nicht über das übliche Maß in dieser Region hinausgehen und daher im Bodenwert berücksichtigt sind. Ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert ist somit nicht vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregen Gefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ( $hN = 90 \text{ mm/ m}^2/\text{h}$ ) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr in Teilbereichen des Grundstücks besteht.



Ausschnittskopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten und extrem) o. M.  
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aachen,  
Grundbuch von Puffendorf, Blatt 822 (Wohnungsgrundbuch),  
Miteigentumsanteil 1/2

Katasterbezeichnung:

Ifd. Nr. 1: Gemarkung Puffendorf,  
Flur 11, Flurstück 126, Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße  
2/2a, groß 616 qm,  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung an der Straße,  
- Aufteilungsplan Nr. 1 -

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung mit Nachträgen) vom 24. Februar 1985 und 19. März 1984 sowie die

Bewilligung zur Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung vom 19.02.2015 und die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Begründung von Sondernutzungsrechten an den Schuppengebäuden vom 20.07.2015 verwiesen, die beim Grundbuchamt eingesehen wurden.

Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Ausdrücklich wurde vereinbart, dass die im Sondereigentum stehenden Wohnungen ohne Zustimmung der Miteigentümer auch gewerblich genutzt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Freiflächen links der ATP-Nr. 1, zugänglich von der Straße und von der Einheit ATP-Nr. 1 aus und hinter der ATP-Nr. 2, zugänglich nur von der ATP-Nr. 2 aus, mit der Teilungserklärung vom 24.02.1984 dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet wurden und **keine** diesbezüglichen Sondernutzungsrechte eingetragen wurden.

Gleiches gilt für die Garage im Erdgeschoss rechts des Wohnhauses der ATP-Nr. 2, die offensichtlich von den Eigentümern der ATP-Nr. 2 allein

genutzt wird und auch nur über den Garagenschuppen, an dem die ATP-Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht -unter Ausschluss des anderen Eigentümers- hat, zugänglich ist. Ob die Eigentümergemeinschaft diesbezüglich abweichende Beschlüsse gefasst hat, ist nicht bekannt. Diese Regelungen sind konflikträchtig und sollten dahingehend geändert werden, dass an den Gartenflächen und der Garage hinten rechts ebenfalls Sondernutzungsrechte vereinbart werden.

Weiterhin wird auf die Vereinbarungen zur Instandhaltung unter §7 der Teilungserklärung vom 24.02.1984 hingewiesen, die wie folgt lauten:

*(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.*

*Die Instandhaltung und Instandsetzung der Abschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem jeweiligen Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Räume ganz oder teilweise überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Abschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Sondereigentümers.*

*(2) Im übrigen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Eigentümern gemeinschaftlich.“*

neu gefasst mit Änderung vom 20.07.2015:

*„(2) Im Hinblick auf Sondernutzungsrechte gilt Absatz (1) entsprechend. Jeder Sondernutzungsberechtigte ist daher verpflichtet, die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Flächen und Gebäudeteile, insbesondere Hallenflächen, Hallendächer, Fenster, Tore, Türe und Wände der jeweiligen Halle ordnungsgemäß Instand zu halten und Instand zu setzen.*

*Im Übrigen, insbesondere im Hinblick auf die gemeinsame Trennwand, die sich zwischen den Hallen befindet, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Eigentümern gemeinschaftlich.“*

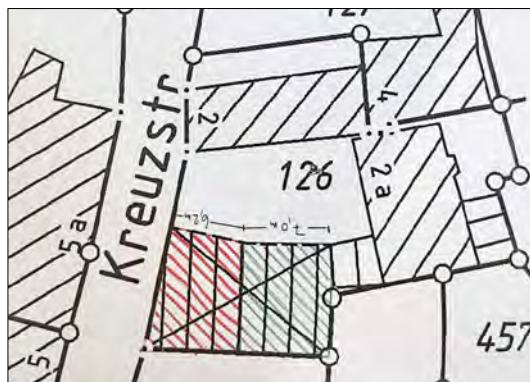
Aus sachverständiger Sicht ist hier nicht eindeutig geregelt, ob die Miteigentümer auch für die üblicherweise im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile („Alles, was trägt und schützt“, wie z. B. Außenwände, Dach) ihrer Wohnhäuser aufkommen oder ob diese Verpflichtung der

Eigentümergemeinschaft obliegt, sofern Schäden nicht „*infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer...*“ entstehen. Diese Unklarheit birgt ein hohes Konfliktpotential, insbesondere da die beiden Wohnhäuser unterschiedliche Baujahre und Instandhaltungszustände aufweisen. Daher sollte eine Änderung der Teilungserklärung dahingehend erfolgen, dass jeder Miteigentümer eindeutig auch für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile seines Wohnhauses aufkommt, wie es bereits *defacto* praktiziert wird.

Zur Berücksichtigung der mit einer Änderung der Teilungserklärung verbundenen Aufwendungen wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich der Sondernutzungsrechte sowie der Instandhaltungs- und Kostentragungspflichten eindeutige Regelungen entsprechend der bereits faktisch bestehenden Handhabung getroffen werden.

#### Sondernutzungsrechte:

Mit der Änderung vom 20.07.2015 der Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte an den Schuppengebäuden auf dem Grundstück rechts bestellt. Der hier zu bewertenden Einheit wurde das Sondernutzungsrecht an dem straßenseitigen Schuppen (im Lageplan rot schraffiert) zugeordnet.



Ausschnitt Lageplan zur Änderung vom 20.07.2015

#### Abteilung I:

Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

#### Abteilung II:

Ifd. Nr. 1-3: *gelöscht*  
 Ifd. Nr. 4: *Zwangsvorsteigerungsvermerk*  
 Ifd. Nr. 5: *Zwangsvorwaltungsvermerk*

#### Abteilung III:

(lag nicht vor)

Die hier ggf. 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 Baesweiler bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.06.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

#### **2.4.3 Erschließungsbeiträge**

Von der Stadt Baesweiler wurde am 20.06.2025 schriftlich bescheinigt, dass für das zu bewertende Grundstück für den Ausbau der Erschließungsanlage „Kreuzstraße“ kein Erschließungsbeitrag und kein Kostenerstattungsbeitrag für den ökologischen Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches an die Stadt Baesweiler zu zahlen sind.

Straßenausbaumaßnahmen, die eine sachliche Beitragspflicht für eine Veranlagung des Bewertungsgrundstücks zu Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen für den Ausbau der Anlage „Kreuzstraße“ erfüllen, wurden nicht durchgeführt. Für künftige Ausbaumaßnahmen werden nach derzeitiger Rechtslage keine Beiträge erhoben.

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

#### **2.4.4 Wohnungsbindung**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 06.08.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

#### **2.4.5 Mietvertrag**

Am Wertermittlungsstichtag bestand kein Mietvertrag. Gemäß Angabe des Zwangsverwalters bestand ab dem 15.07.2024 bis zum 31.03.2025 ein Mietvertrag mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 1.550,00 € monatlich.

#### **2.4.6 Denkmalschutz**

Das zu bewertende Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler eingetragen.

## 2.4.7 WEG-Verwaltung

- WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung wurde nicht eingerichtet.
- Erhaltungsrücklage: Es besteht keine Erhaltungsrücklage.
- Hausgeld: Es wird kein Hausgeld gezahlt.
- Beschlüsse: Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind nicht bekannt.
- Erträge: Erträge aus Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt.

## 2.5 Planungsrechtliche Situation

- Bauleitplanung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für diesen Bereich gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dar.



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

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es befindet sich im Bereich der Innenbereichssatzung nach §34 BauGB mit Rechtskraft vom 18.11.1983 (s. u.). Somit würde die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt.



Planausschnitt Innenbereichssatzung (Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

### **3 Gebäudebeschreibung**

#### **3.1 Allgemeines**

Art der Bebauung:

zweigeschossiges, hinten angebautes Einfamilienhaus im Sondereigentum (ATP-Nr. 1), teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, gelegen an der Straße links, nebst Sondernutzungsrecht an dem straßenseitigen Schuppen, als Teil einer Hofanlage mit zwei Wohnhäusern und Schuppengebäuden, aufgeteilt in Sondereigentum an zwei Einfamilienhäusern; die zu bewertende Einheit hat die Anschrift Kreuzstraße 2

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 1:

Die zu bewertende Einheit ATP-Nr. 1 befindet sich straßenseitig links auf dem Grundstück. Das zweigeschossige, teilunterkellerte Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss steht am Wertermittlungstichtag leer. Zur Einheit ATP-Nr. 1 gehören gemäß Aufteilungsplan zwei Kellerräume, Eingangsflur, zwei Durchgangszimmer, Küche, Bad und Abstellraum im Erdgeschoss sowie Flur, Bad und vier Zimmer (davon drei Durchgangszimmer) im Obergeschoss. Der nicht ausgebauten Speicherraum im Dachgeschoss war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. An den Schuppengebäuden vorne rechts auf dem Grundstück wurden Sondernutzungsrechte begründet. Der ATP-Nr. 1 wurde der straßenseitige, offene Schuppen zugeordnet.

Baujahr:

unbekannt, Wohnhaus ATP-Nr. 1 ursprünglich vermutlich um 1870, Schuppen zu ATP-Nr. 1 vermutlich in den 1950er Jahren errichtet

Modernisierungen:

- Fenster vermutlich überwiegend in den 1980er Jahren erneuert, vereinzelte Fenster später erneuert
- Bodenbeläge vermutlich 2010er Jahre teilweise erneuert
- Bad im Erdgeschoss vermutlich 2010er Jahre erneuert

#### **3.2 Baurechtliche Situation**

Bauordnungsrecht:

Die Bauakte wurde am 20.06.2025 von der Stadt Baesweiler zur Verfügung gestellt. Folgende Vorgänge sind enthalten:

- Bauschein vom 06.12.1963 zur Errichtung einer Kleingarage und Umbau des Wohnhauses (jetzt ATP-Nr. 1, Kreuzstraße 2)
- Bauschein vom 30.12.1983 zum Neubau eines Wohnhauses (jetzt ATP-Nr. 2, Kreuzstraße 2a) mit Nachtragsbauschein vom 09.04.1986 zur Grundrissänderung im Dachgeschoss
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.01.1984

Aufgrund der Aktenlage wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück unterstellt.

### 3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Einheit ATP-Nr. 1, der zugehörige Schuppen, die Hoffläche sowie die Gartenfläche links der Einheit ATP-Nr. 1 besichtigt werden. Die Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf die ATP.-Nr. 1.

Fundamente und Kellersohle:	Ziegel oder Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	verputzt und gestrichen
Hauseingang:	eine Holztür mit Einfach-Ornamentverglasung mit integriertem Briefeinwurfschlitz und einer Klingelstelle, Zugangsstufen gefliest, Leibung verkleinkert, eine weitere, profilierte Holztür als Zugang zur Küche
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Betonkappendecke (vermutlich 1960er Jahre) und Ziegelgewölbe, über Erd- und Obergeschoss überwiegend Holzbalkendecke angenommen, gemäß Bauakte wurde das Deckenfeld über dem Esszimmer im Erdgeschoss in den 1960er Jahren durch eine Betonkappendecke ersetzt
Geschosstreppen:	Betontreppe ins Kellergeschoss, Holzwangentreppe mit Teppichbelag und Holzhandlauf ins Obergeschoss, Zugang zum Dachgeschoss nicht möglich (vermutlich keine Treppe mehr vorhanden)
Dachform:	giebelständiges Satteldach
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vermutlich vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachränder und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen in Zink, teilweise lackiert
Kellertüren:	Stahltür zum Heizungskeller
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Betonboden Erdgeschoss: Fliesen- oder Laminatbelag Obergeschoss: Fliesen-, Laminat- oder Teppichbelag, Bad ohne Belag
Wände:	Mauerwerk angenommen

Wandoberflächen:	Kellergeschoß: teilweise grob verputzt und gestrichen Erdgeschoß: verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche Obergeschoß: verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in einem Raum
Deckenundersicht:	Kellergeschoß: überwiegend gestrichen Erdgeschoß: überwiegend verputzt und gestrichen, im Flur mit Holzpaneelen bekleidet Obergeschoß: verputzt und gestrichen, mit Mineralfaserplatten oder Paneelen bekleidet
Innentüren:	beschichtete oder naturholzfurnierte Türblätter überwiegend mit Futter und Bekleidung, vereinzelt mit Stahlzarge
Fenster:	im Kellergeschoß Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel, ansonsten Kunststofffenster mit Isolier-Verglasung, überwiegend mit Rollladen, Glassteinfeld im Bad im OG
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoß: ein Bad mit Waschtisch, Duschkabine, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Handtuchtrockner Obergeschoß: ein Bad im Rohbau mit Waschtisch und Duschkabine, Boden und Wände teilweise gefliest, Außenwand teilweise mit Klinkerriemchen beklebt, Handtuchtrockner
Elektro-Ausstattung:	einfacher Standard, Zählerschrank (1980er Jahre) mit zwei getrennten Zählern für Erd- und Obergeschoß, mit Schraub- und Kippsicherungen, Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr vermutlich 1994, drei nicht mehr genutzte Kunststofföltanks mit jeweils 1.000 l Fassungsvermögen (geschätzt) Stahlheizkörper mit Thermostatventil (nicht in allen Räumen), zwei einfache Kaminöfen, Handtuchtrockner im Bad
Warmwasserbereitung:	zentral über Standspeicher der Heizungsanlage
Zubehör:	nicht vorhanden
Schuppen:	Außenwände gemauert, außen verputzt und gestrichen, zum Hof hin offen, Satteldach mit vollkantigem Holzdachstuhl, mit Tondachziegeln eingedeckt, hofseitiger Giebel mit Holzbrettern bekleidet, außenliegende Entwässerung in Zink, Lehmboden

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgung:	Wasser-, Strom-, Post- und Gasanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Hoffläche:	betoniert
Einfriedungen:	Mauer mit doppelflügeligem Holztor zum Hof und seitlicher Schlupftür, niedrige Mauer an der nördlichen Grundstücksgrenze
Gartenanlage:	links der ATP-Nr. 1 verwildert

### **3.5 Bau- und Unterhaltungszustand**

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Einheit ATP-Nr. 1, der zugehörige Schuppen, die Hoffläche sowie die Gartenfläche links der Einheit ATP-Nr. 1 besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich nicht einsehbare Gebäudeteile der ATP-Nr. 1 in vergleichbarem Zustand befinden.

Das Wohngebäude befindet sich insgesamt in stark vernachlässigtem Unterhaltungszustand. Es wurden teilweise Modernisierungen begonnen, die nicht zu Ende geführt wurden. Insgesamt befindet sich die Einheit ATP-Nr. 1 in sanierungsbedürftigem Zustand mit starken Feuchtigkeitsschäden. Im Objekt befindet sich außerdem zu entsorgender Unrat und Sperrmüll. Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- Hoffläche mit Rissbildung und Ausbrüchen
- straßenseitige Mauer mit Rissbildung
- Tor und Tür zur Straße in schlechtem Zustand

An der Einheit ATP-Nr. 1 wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- starke Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen
- Bodenbeläge überwiegend mangelhaft verlegt
- Innentüren fehlen teilweise
- Die Wände sind stellenweise uneben und weisen sowohl im Kellergeschoß als auch im Erdgeschoß starke Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die Fassade im Bereich der Fenster im Erdgeschoß links wurde nicht fachgerecht angearbeitet.
- Die Fassaden sind teilweise verschmutzt und weisen Feuchtigkeitsschäden und im Sockelbereich auch Rissenschäden auf.
- marode Unterspannbahn (nur sichtbar im Bereich des Dachüberstandes)
- Die Wände und Decken wurden nicht fachgerecht tapiziert, die Tapeten lösen sich stellenweise.

- Das Bad im Obergeschoss befindet sich teilweise im Rohbau. Das WC fehlt.
- Die Wand zwischen Bad und Zimmer hinten im Obergeschoss weist Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die Rollläden sind teilweise defekt.
- Im Erdgeschoss befindet sich in der Decke des Zimmers hinten eine nur provisorisch mit einem Türblatt abgedeckte Öffnung der ehemaligen Treppe.
- Im Erdgeschoss fehlen in zwei Räumen die Heizkörper.
- Das Haus und der Schuppen müssen entrümpelt werden.
- Die Dachkonstruktion und die Holzverbretterung des Schuppens, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, ist stellenweise marode
- Die Gartenfläche hinter der ATP-Nr. 1 ist verwildert.

Die Ausstattung der zu bewertenden Einheit ist leicht unterdurchschnittlich. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Einzelne Modernisierungen wurden im Rahmen der Instandhaltung begonnen, jedoch teilweise nicht fertiggestellt.

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 kein Energieausweis vorgelegt.

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 Einheit ATP-Nr. 1 ist im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt nutzbar und vermietbar. Unter der Voraussetzung der Instandsetzung und der Fertigstellung der begonnenen Sanierungsarbeiten ist das Wohnhaus gut als Einfamilienhaus nutzbar.

Leicht nachteilig sind die Durchgangszimmer, die steile Treppe ins Obergeschoss sowie der kleine, allseits einsehbare Freibereich links des Hauses zu bewerten.

Der Schuppen kann unter der Voraussetzung der Instandsetzung des Daches als offener Carport dienen, wenngleich der unbefestigte Lehmboden nachteilig ist.

### 3.7 Berechnungen

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

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne und Baugenehmigungspläne ermittelt.

##### Erdgeschoss

Flur	$1,40*1,00+1,70*1,00$	=	3,10
Küche	$2,20*4,94+1,00*1,00$	=	11,87
Abstellraum	$3,40*4,94-1,55*2,90$	=	12,30
Bad	$1,45*2,80$	=	4,06
Zimmer mitte	$3,90*4,94-1,20*1,90$	=	16,99
Zimmer vorne	$3,75*4,94$	=	18,53
			66,85 qm

##### Obergeschoss

Flur	$1,00*1,00+1,00*3,90$	=	4,90
Bad	$2,90*2,20+0,85*1,80$	=	7,91
Zimmer vorne	$3,75*4,94$	=	18,53
Zimmer	$3,80*3,94$	=	14,97
Zimmer	$1,94*3,30$	=	6,40
Zimmer hinten	$3,99*3,40-1,65*1,30$	=	11,42
			64,13 qm

Wohnfläche gesamt

130,98 qm

### 3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoß	5,76*10,00	=	57,60
EG / OG / DG	3*5,76*15,90	=	<u>274,75</u>
			<u>332,35 qm</u>
Schuppen		=	<u>66,64 qm</u>

## 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).

Das zu bewertende Objekt ist, obwohl es sich um einen Miteigentumsanteil handelt, in seiner Nutzbarkeit mit einem Einfamilienhaus im Alleineigentum vergleichbar. Auch am Immobilienmarkt werden Einfamilienhäuser als Miteigentumsanteile wie Einfamilienhäuser im Alleineigentum bewertet. Da Einfamilien-Wohnhäuser keine Renditeobjekte sind, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, 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.

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 (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden.

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 01.01.2025, veröffentlicht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), ist in Baesweiler-Puffendorf für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes, 525 qm großes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger offener Wohnbebauung, mit einer Tiefe von 35 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 195,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Baesweiler
Postleitzahl	52499
Gemarkungsname	Puffendorf
Gemarkungsnummer	4266
Ortsteil	Puffendorf
Bodenrichtwertnummer	25652
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>195 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Puffendorf
Freies Feld	208

Bodenrichtwertdetails aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungstichtag 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 durchschnittlichen Lage in vorgenannter Bodenrichtwertzone - keine Abweichung
- Entwicklungszustand: baureifes Land - keine Abweichung
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
- Nutzungsart: Wohnbaufläche - keine wertrelevante Abweichung
- Bauweise: offen - keine Abweichung
- Geschosszahl: zweigeschossig - keine Abweichung
- Tiefe: Die Tiefe des Grundstücks beträgt im Mittel ca. 24 m, was die Tiefe des Richtwertgrundstücks deutlich unterschreitet. Gemäß der Vorgehensweise des Gutachterausschusses (vgl. GMB 2025, S. 46 f.) wird der Bodenrichtwert entsprechend der Umrechnungstabelle für abweichende Grundstückstiefen im ehemaligen Kreis Aachen um 11% erhöht.
- Größe: 616 qm - keine wertrelevante Abweichung

Ausnutzung:	ortsübliche Ausnutzung - nicht wertrelevant
Zuschnitt:	unregelmäßiger, polygonaler Zuschnitt - aufgrund der erschwerten Bebaubarkeit eines unregelmäßig geschnittenen Grundstücks wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 3% des Bodenrichtwerts angenommen
Immissionen:	keine Immissionen feststellbar keine Abweichung
rentierliches Bauland:	616 qm
Somit ergibt sich der Bodenwert der Baulandfläche unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:	
Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	195,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	195,00 €
Anpassung wegen abweichender Tiefe	*1,11
Anpassung wegen unregelmäßigem Zuschnitt	<u>*0,97</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>210,00 €</u>
Bodenwert Baulandfläche:	616 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 210,00 €/qm 616 qm * 210,00 €/qm =
	<u>129.360,00 €</u>
davon 1/2 Miteigentumsanteil:	<u>64.680,00 €</u>

## 6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

### 6.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

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

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

## 6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs und der noch fertigzustellenden Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren angenommen. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1968.	
Normalherstellungskosten:	<p>nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 632,00 €/qm BGF.</p> <p>Für den Schuppen, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht, wird ein Kostenkennwert in Höhe von 220 €/qm BGF angenommen.</p>	
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, III/2025: 189,6 (Basis 2010=100)	
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	
NHK, angepasst:	632,00 € * 1,896 * 1,0 = 1.198,00 €/qm BGF	
	332 qm * 1.198,00 €/qm =	397.736,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind, pauschal:	<u>1.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>398.736,00 €</u>
Schuppen:		
	220,00 € * 1,896 * 1,0 = 417,00 €/qm BGF	
	67 qm * 417,00 €/qm =	<u>27.939,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	Wohnhaus: 80 Jahre / Schuppen: 30 Jahre	
Restnutzungsdauer:	Wohnhaus: 23 Jahre / Schuppen: 10 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	<p>Wohnhaus: RND / GND = 23 / 80 = 0,29</p> <p>Schuppen: RND / GND = 10 / 30 = 0,33</p>	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
Wohnhaus:	398.736,00 € * 0,29 =	115.633,00 €
Schuppen:	27.939,00 € * 0,33 =	<u>9.220,00 €</u>
		124.853,00 €

zuzüglich Wert der Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen, pauschal	<u>2.000,00 €</u>
---	-------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>126.853,00 €</u>
--	---------------------

### **6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)**

Bodenwertanteil	64.680,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>126.853,00 €</u>

vorläufiger Sachwert	<u>191.533,00 €</u>
----------------------	---------------------

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 192.000,00 €.

## **7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)**

### **7.1 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 Wertermittlungsstichtag 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.

## 7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Am Wertermittlungsstichtag bestand kein Mietvertrag. Gemäß Angabe des Zwangsverwalters bestand ab dem 15.07.2024 bis zum 31.03.2025 ein Mietvertrag mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 1.550,00 € monatlich. Dies entspricht einer Nettokaltmiete von 11,83 €/qm.

marktübliche Miete:

Die Stadt Baesweiler verfügt nicht über einen eigenen Mietspiegel. Daher wird hilfsweise der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der vergleichbaren Stadt Alsdorf zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle Mietspiegel mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 zugrunde gelegt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse bis 1970 in einfacher Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,20 bis 5,30 €/qm angegeben. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der dörflichen Objektlage, der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung, der Vorteile eines Einfamilienhauses, sowie der Marktlage wird unter der Voraussetzung der Instandsetzung und Fertigstellung der begonnenen Modernisierungsarbeiten eine Miete in Höhe von 6,00 €/qm Wohnfläche angenommen. Somit überschreitet die tatsächliche Miete die hier zugrunde gelegte ortsübliche Vergleichsmiete um rd. 97% und ist nicht als marktüblich anzusehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem ca. 60 qm großen Schuppengebäude wird unter Berücksichtigung der sehr einfachen, offenen Bauweise mit Lehmboden und unter der Voraussetzung der Instandsetzung eine marktübliche Miete von 60,00 € monatlich angenommen. Hierbei handelt es sich um kalkulatorische, modellhafte Mieten entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die

ausschließlich der Wertermittlung dienen und als ortsübliche Vergleichsmieten zugrunde gelegt werden.

Jahresrohertrag:	131 qm * 6,00 € * 12 =	9.432,00 €	93%
	60,00 € * 12 =	<u>720,00 €</u>	7%
		10.152,00 €	100%

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

abzüglich Verwaltungskosten  
1 Einheit \* 429,00 €/Einheit/Jahr = - 429,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten  
Wohnhaus: 131 qm \* 14,00 €/qm/Jahr = - 1.834,00 €  
Schuppen: pauschal - 200,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis  
2% von 10.152,00 € - 203,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt:  
entspricht ca. 26 % des Jahresrohertrages - 2.666,00 €

Jahresreinertrag: 7.486,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:  
64.680,00 € \* 2,5% - 1.617,00 €

Reinertragsanteil  
der baulichen Anlagen: 5.869,00 €

Restnutzungsdauer: 23 Jahre / 10 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern im ehemaligen Kreis Aachen ist im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 111) mit 2,5% ± 1,5 angegeben. Der Median beträgt 3,1%, die Spanne der 21 ausgewerteten Objekte reicht von - 1,4 bis + 4,1. Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von zahlreichen Faktoren.

In Bezug auf diese Faktoren, z. B. Lage, Objektgröße, Ausstattung, Miethöhe, Restnutzungsdauer, Objektzustand und Vermietungsrisiko weist das Bewertungsobjekt insgesamt durchschnittliche Eigenschaften auf. Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,5% angemessen.

Barwertfaktor:  
bei LZ 2,5% und RND 23 Jahre: 17,33  
bei LZ 2,5% und RND 10 Jahre: 8,75

Ertragswert der baulichen Anlagen:	5.869,00 € * 0,93 * 17,33 =	94.590,00 €
	5.869,00 € * 0,07 * 8,75 =	<u>3.595,00 €</u>
		<u>98.185,00 €</u>

### 7.3 Vorläufiger Ertragswert der Einheit ATP-Nr. 1

Bodenwert, anteilig:	64.680,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>98.185,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>162.865,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Einheit ATP-Nr. 1 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, jedoch einschließlich des Sondernutzungsrechts am Schuppen somit rd. 163.000 €. Dies entspricht rd. 1.245,00 €/qm.

### 8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	192.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	163.000,00 €

Somit unterschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 15%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).  
Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses -auch wenn es sich um Wohnungseigentum handelt- in der Regel aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

## **9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)**

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025.

Für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 170 bis 309 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,04 und ein Median von 1,03 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,67 und 1,51.

Die 277 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 61 bis 246 qm,  $\varnothing$  123 qm
- Baulandflächen von 85 bis 920 qm,  $\varnothing$  400 qm
- tatsächliche Baujahre von 1790 bis 2021,  $\varnothing$  1957
- Restnutzungsdauern von 12 bis 78 Jahren,  $\varnothing$  34 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 96.000 bis 521.000 €,  $\varnothing$  259.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektart und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 0,85 angemessen.

vorläufiger Sachwert	191.533,00 €
----------------------	--------------

\* Marktanpassungsfaktor 0,85

marktangepasster, vorläufiger Sachwert	162.803,00 €
--	--------------

Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 1.245 €/qm.

## **10 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)**

Im Grundstücksmarktbericht 2025 ist für Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110 qm im ehemaligen Kreis Aachen ein Schwerpunktswert von 2.050 €/qm angegeben. Der Mittelwert beträgt 2.035 €/qm  $\pm$  450 €, der Median liegt bei 2.040 €/qm. Die Spanne der 30 ausgewerteten Kauffälle reicht von 1.245 €/qm bis 2.915 €/qm. Der ermittelte vorläufige, marktangepasste Sachwert entspricht somit dem unteren Spannenwert. Dies ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage angemessen.

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

### **11.1 Baumängel / Bauschäden / Restfertigstellung / Entrümpelung**

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere die Feuchtigkeitsschäden, die notwendigen Instandsetzungs- und Restfertigstellungsarbeiten, wird ein potenzieller Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen. Auch eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie für die Entrümpelung des Objektes wird der Immobilienmarkt berücksichtigen. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 33.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 20% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

### **11.2 Regelungsbedarf hinsichtlich der Teilungserklärung**

Zur Berücksichtigung der teilweise unklaren Regelungen in der Teilungserklärung wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 5.000 € angenommen.

### **11.3 Zusammenstellung der Werte**

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wie folgt:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	162.803,00 €
Werteneinfluss wg. Baumängeln/Bauschäden aus 11.1	- 33.000,00 €
Werteneinfluss Teilungserklärung aus 11.2	<u>- 5.000,00 €</u>
Sachwert	124.803,00 €
	<u>rd. 125.000,00 €</u>

Dies entspricht rd. 955 €/qm Wohnfläche einschließlich dem Sondernutzungsrecht am Schuppen. Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

## **12 Verkehrswert**

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

**des 1/2 Miteigentumsanteils am Grundstück Kreuzstraße 2/2a in 52499 Baesweiler-Puffendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 1 des Aufteilungsplans nebst Sondernutzungsrecht an einem Schuppen,**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 auf

**125.000,00 €**

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).

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

Aachen, den 31. Oktober 2025

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

## 13 Anhang

### 13.1 Fotos



Kreuzstraße in Richtung Süden



Kreuzstraße in Richtung Norden



Kreuzstraße 2 (ATP-Nr. 1), Ansicht von Norden



Freifläche an der nördl. Grundstücksgrenze,  
gem. TE Gemeinschaftseigentum



Ausgangstür aus der Küche zur Freifläche mit  
Restfertigstellungsbedarf



Fenster in der Nordfassade mit  
Restfertigstellungsbedarf



Risse im Fassadenputz und Dachüberstand mit maroder Unterspannbahn



Zufahrt zum Hof im Gemeinschaftseigentum (hinten ATP-Nr. 2)



Kreuzstraße 2 (ATP-Nr. 1)



Schuppen mit Sondernutzungsrecht zu ATP-Nr. 1,  
Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten mit Schuppen und ATP-Nr. 1



ATP-Nr. 1, Ansicht von Südwesten



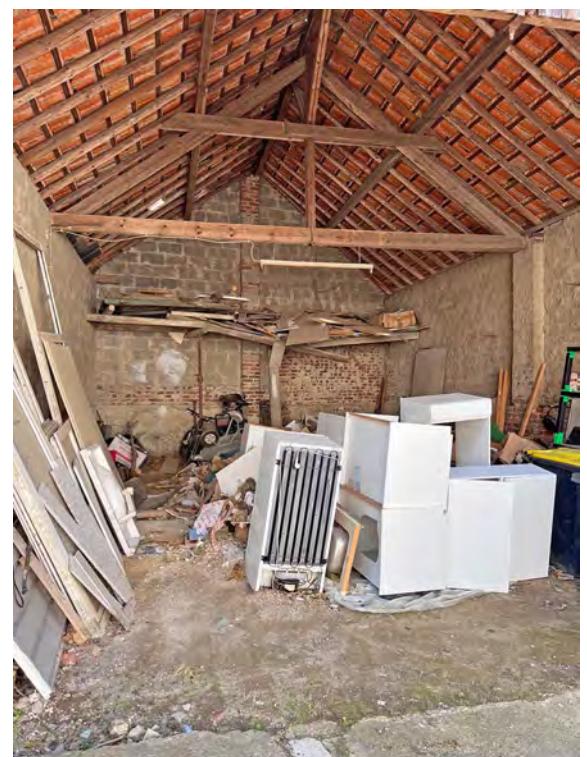
Sockel ATP-Nr. 1 mit Rissen



Zugangstür zum Hof



Schuppen zu ATP-Nr. 1 (Sondernutzungsrecht)



Schuppen zu ATP-Nr. 1 mit Lehmboden



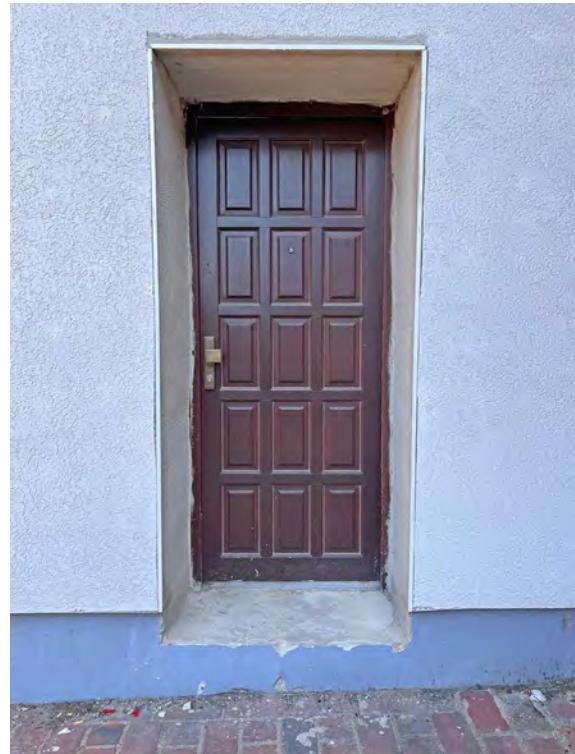
ATP-Nr. 1, Ansicht von Süden



Eingangsbereich zu ATP- Nr. und Nr. 2



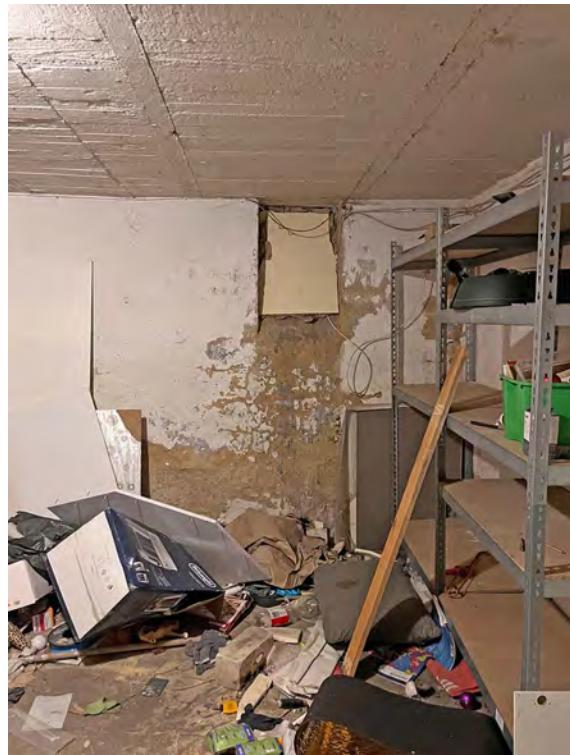
Eingangstür zu ATP-Nr. 1, links



Nebeneingang zu ATP-Nr. 1, rechts



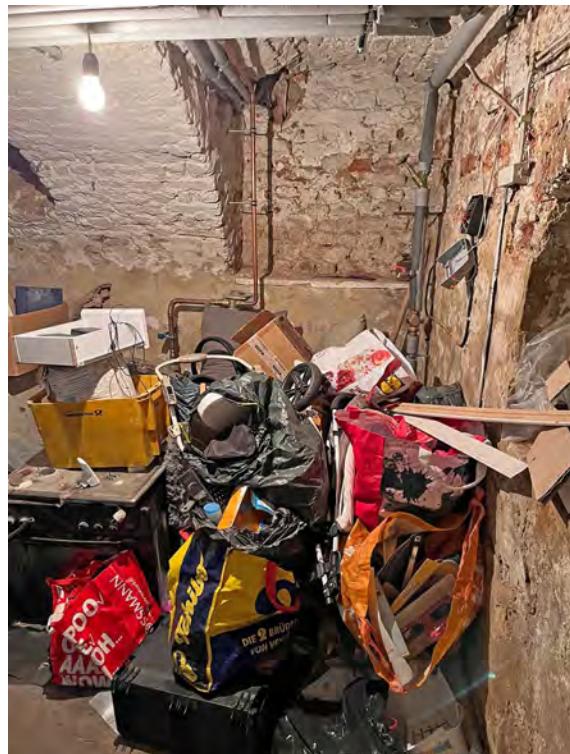
Kellertreppe



Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden



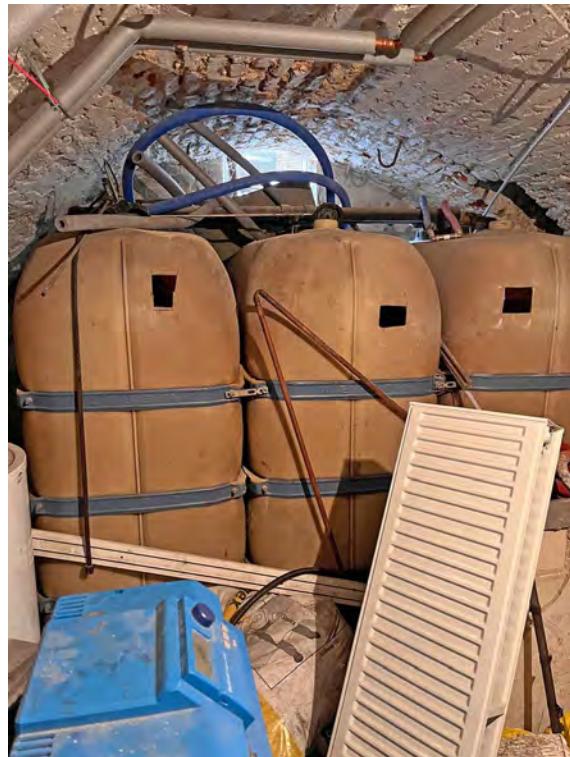
Kellerraum in Richtung Heizungskeller



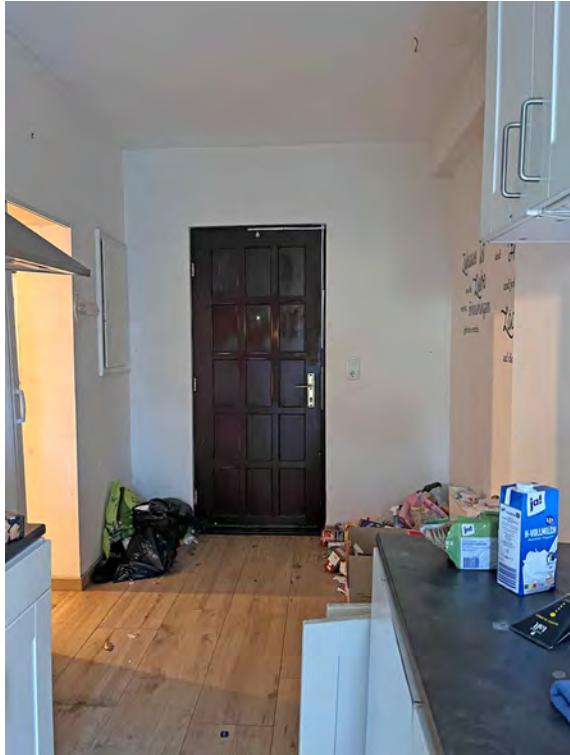
Heizungskeller



Gaszentralheizung mit Standspeicher



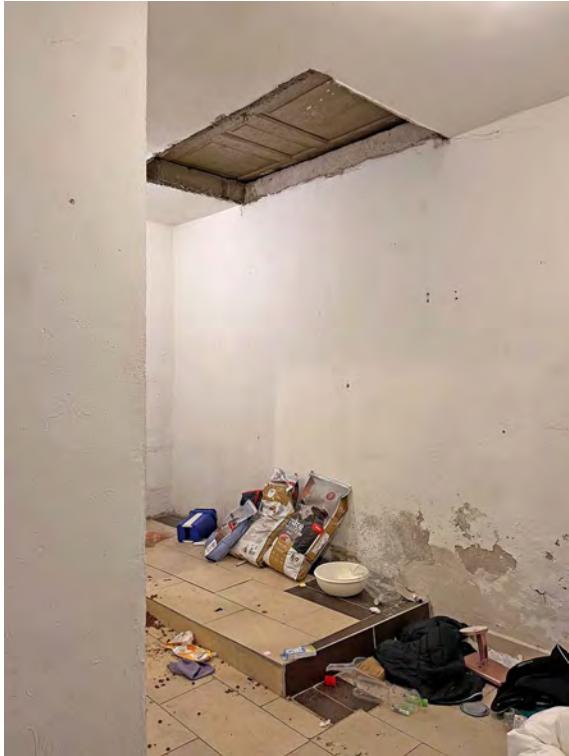
Kunststoff-Öltanks (außer Betrieb)



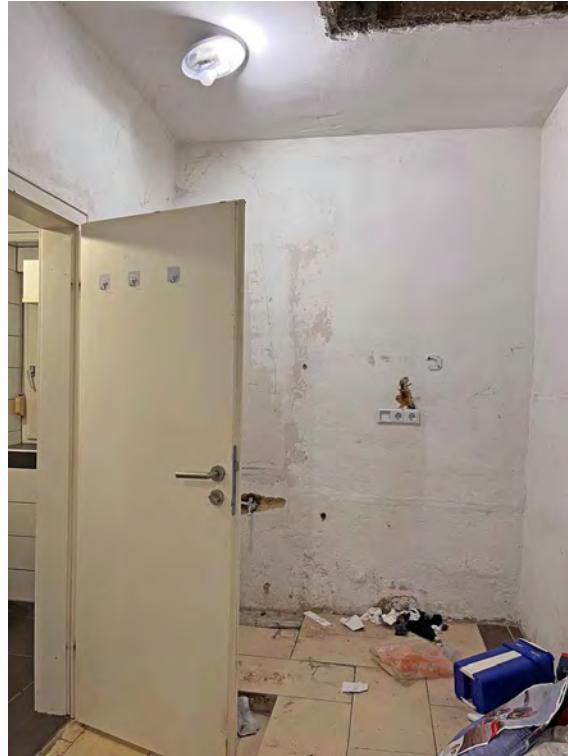
Küche mit Nebeneingang vom Hof



Küche mit Ausgang zur nördlichen Freifläche



Abstellraum mit Deckenöffnung und Feuchtigkeitsschäden



Abstellraum mit Zugang zum Bad



Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss mit Dusche



Flur im EG mit Durchgang zum „Esszimmer“ und Zugang zum Keller



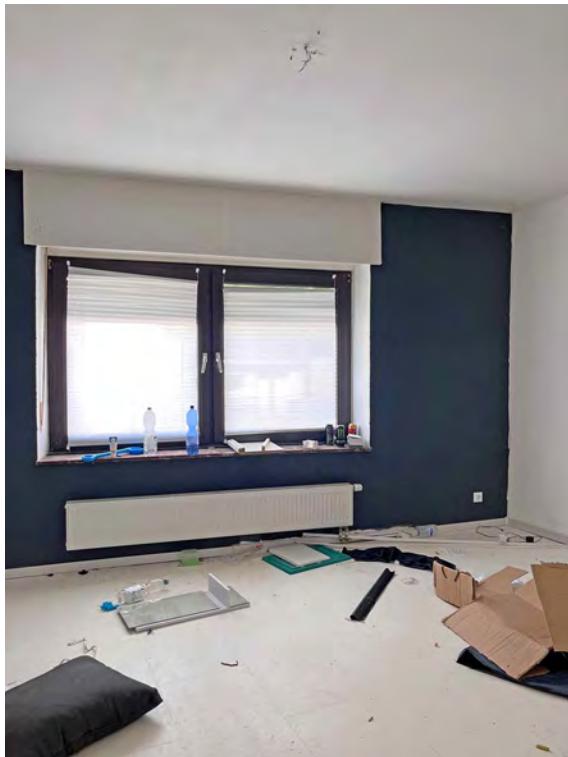
„Esszimmer“ mit Kaminofen (kein Heizkörper)



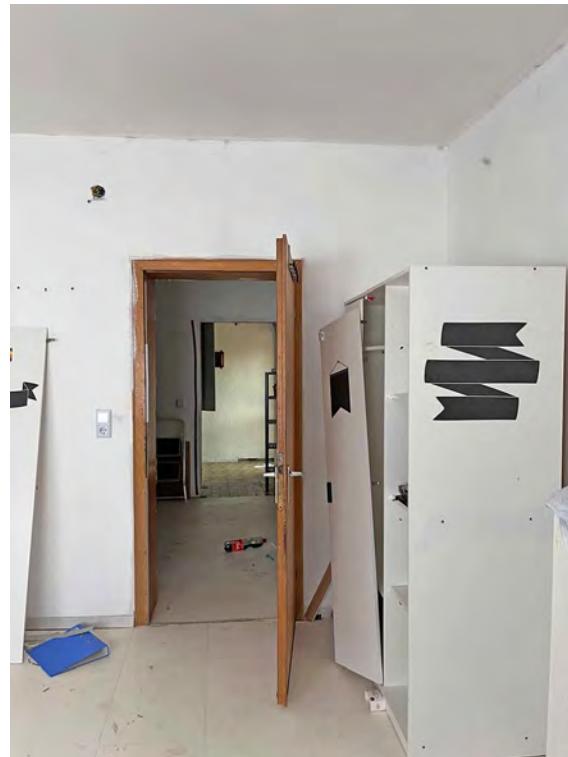
Kaminofen im EG



„Esszimmer“ mit Durchgang zum Flur



straßenseitiges Zimmer im EG



Durchgang zu Esszimmer und Flur



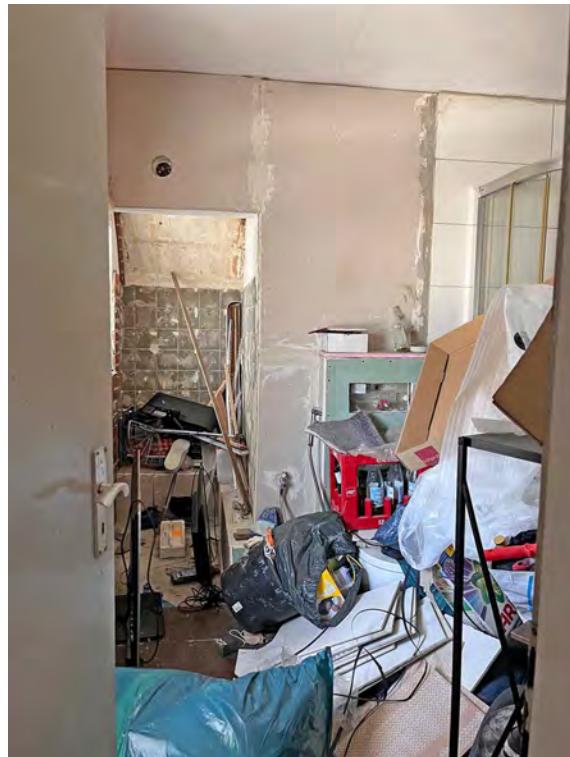
Zählerschrank im Flur



Hauseingangstür



Treppe ins OG



Bad im OG, teilweise Rohbauzustand



Bad im OG, WC-Bereich



Flur im OG



Zimmer mitte im OG mit Kaminofen



Zimmer mitte mit Durchgang zu „Kammer“



„Kammer“ in Richtung Zimmer mitte



„Kammer“ in Richtung Zimmer hinten



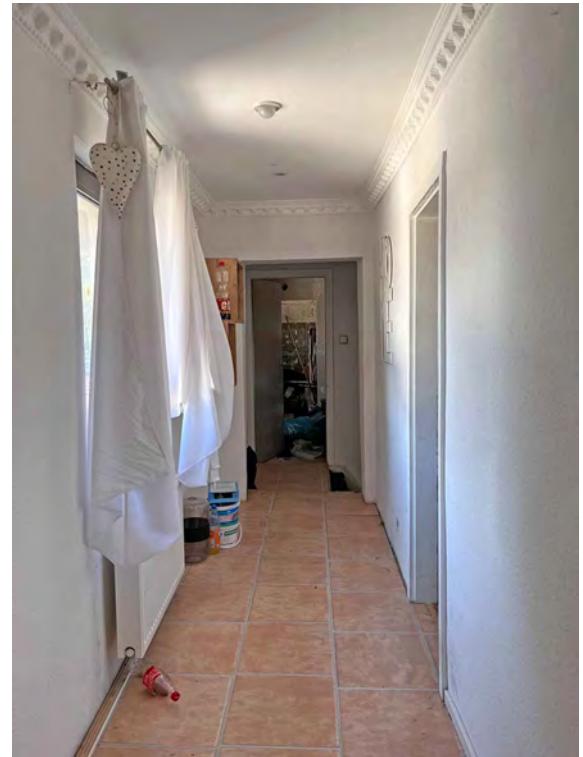
Zimmer hinten mit Abstellraum



Zimmer hinten in Richtung „Kammer“ mit Feuchtigkeitsschäden



straßenseitiges Zimmer



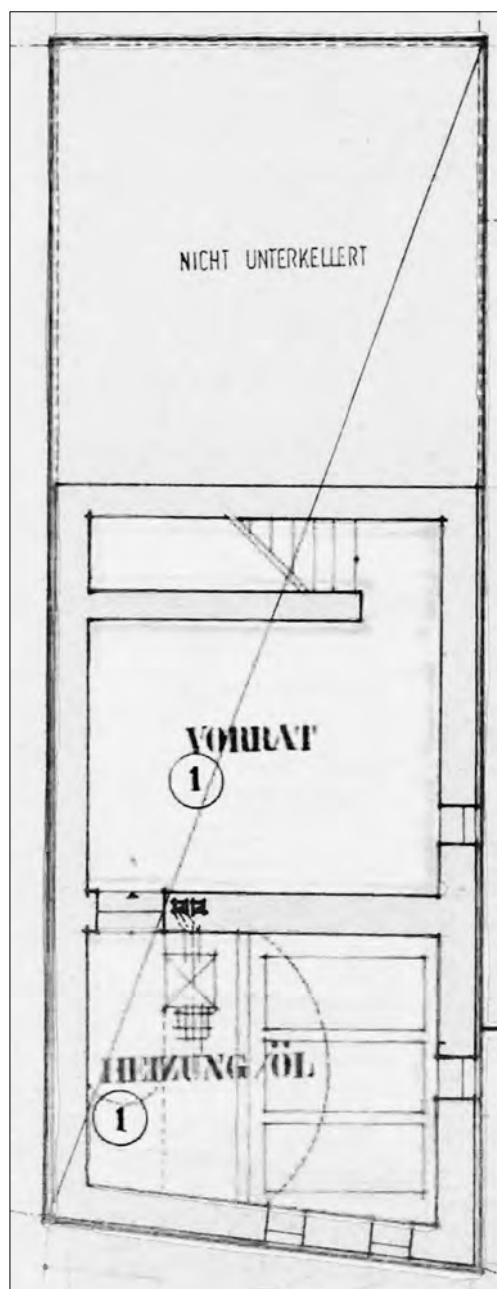
Flur in Richtung Treppe und Bad

### 13.2 Planunterlagen ohne Maßstab

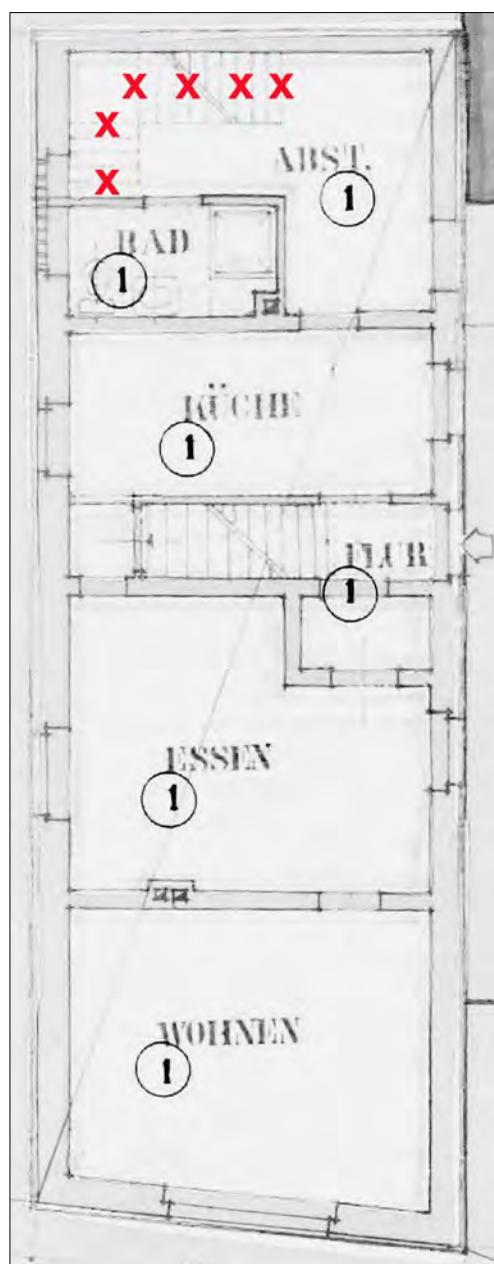
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Baugenehmigung entnommen.



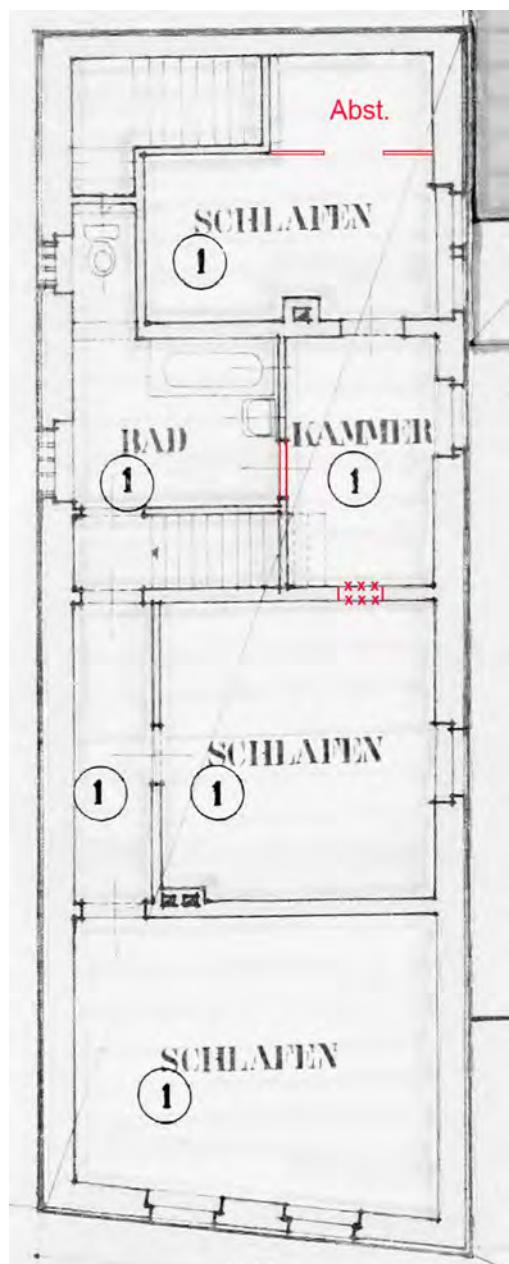
Lageplan zur Teilungserklärung vom 24.02.1984, an den Schuppen vorne rechts wurden später Sondernutzungsrechte begründet



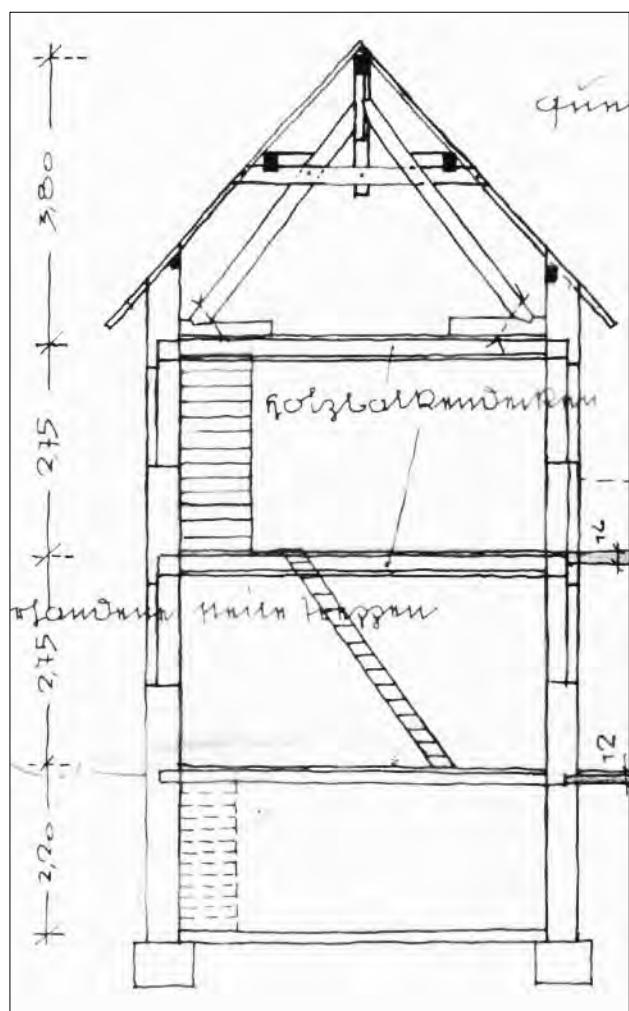
ATP-Nr. 1 - Grundriss Kellergeschoß



ATP-Nr. 1- Grundriss Erdgeschoss (Änderungen in rot)



ATP-Nr. 1 - Grundriss OG (Änderungen in rot)



ATP-Nr. 1 - Schnitt (aus Baugenehmigung)