

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 das mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Fertigbauweise
bebaute Grundstück Neustraße 25 in 52159 Roetgen**



Datum des Gutachtens: 27. Juni 2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 18 K 10/25

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	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietverträge	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.6	Nutzbarkeit	18
3.7	Berechnungen	18
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	18
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20

6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	22
6.1	Allgemeines	22
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	22
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	23
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	24
7.1	Allgemeines	24
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	25
7.3	Vorläufiger Ertragswert	26
8	Zusammenstellung der Werte	26
9	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	27
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	28
10.1	Baumängel / Bauschäden	28
10.2	Bodenwert der Gartenlandfläche	28
10.3	Baulasten	28
10.3.1	Baulastenblatt-Nr. 545, lfd. Nr. 1	28
10.3.2	Baulastenblatt-Nr. 545, lfd. Nr. 2	29
10.4	Zusammenstellung der Werte	30
11	Verkehrswert ohne Zubehör	31
12	Bewertung des Zubehörs (Photovoltaikanlage)	32
13	Verkehrswert einschließlich Zubehör	33
14	Anhang	34
14.1	Fotos	34
14.2	Pläne ohne Maßstab	39

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag:	26.05.2025
Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Qualitätstichtag:	26.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.05.2025
Teilnehmer:	der Eigentümer, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert mit links angebauter PKW-Garage in Massivbauweise
Objektbezogene Unterlagen:-	- Grundbuchauszug (ohne Abt. III), beglaubigt, vom 24.02.2025 - schriftliche Auskunft der Gemeinde Roetgen zur Erschließungsbeitragssituation vom 07.05.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 26.05.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Städteregion Aachen vom 14.05.2025 - schriftliche Auskunft der Städteregion Aachen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 08.05.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 07.05.2025 - Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 26.05.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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 Wertermittlungstichtag 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.

Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenraumfotos widersprochen.

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. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 in der jeweils gültigen Fassung

wesentliche verwendete

Literatur:

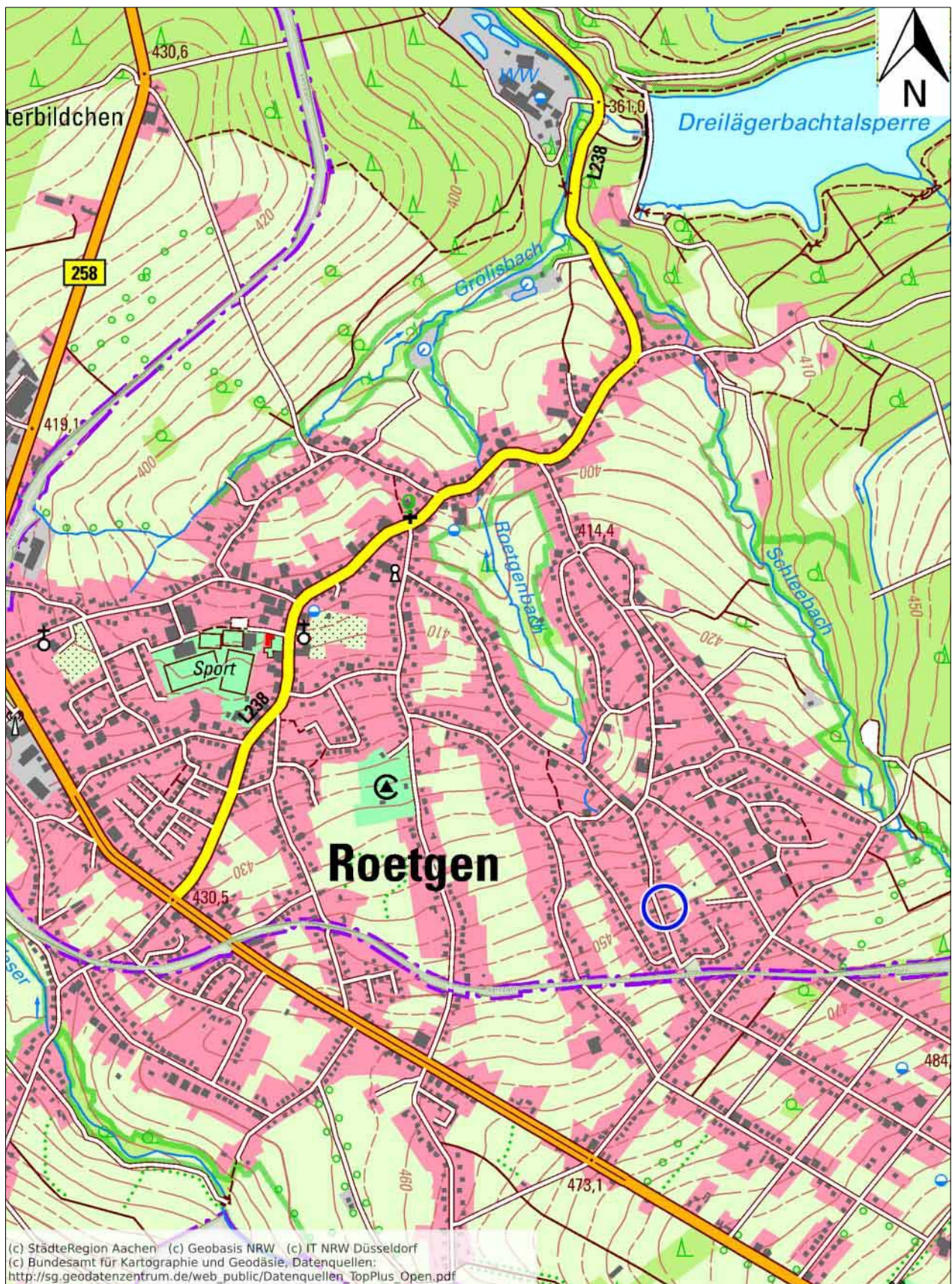
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger 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, 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

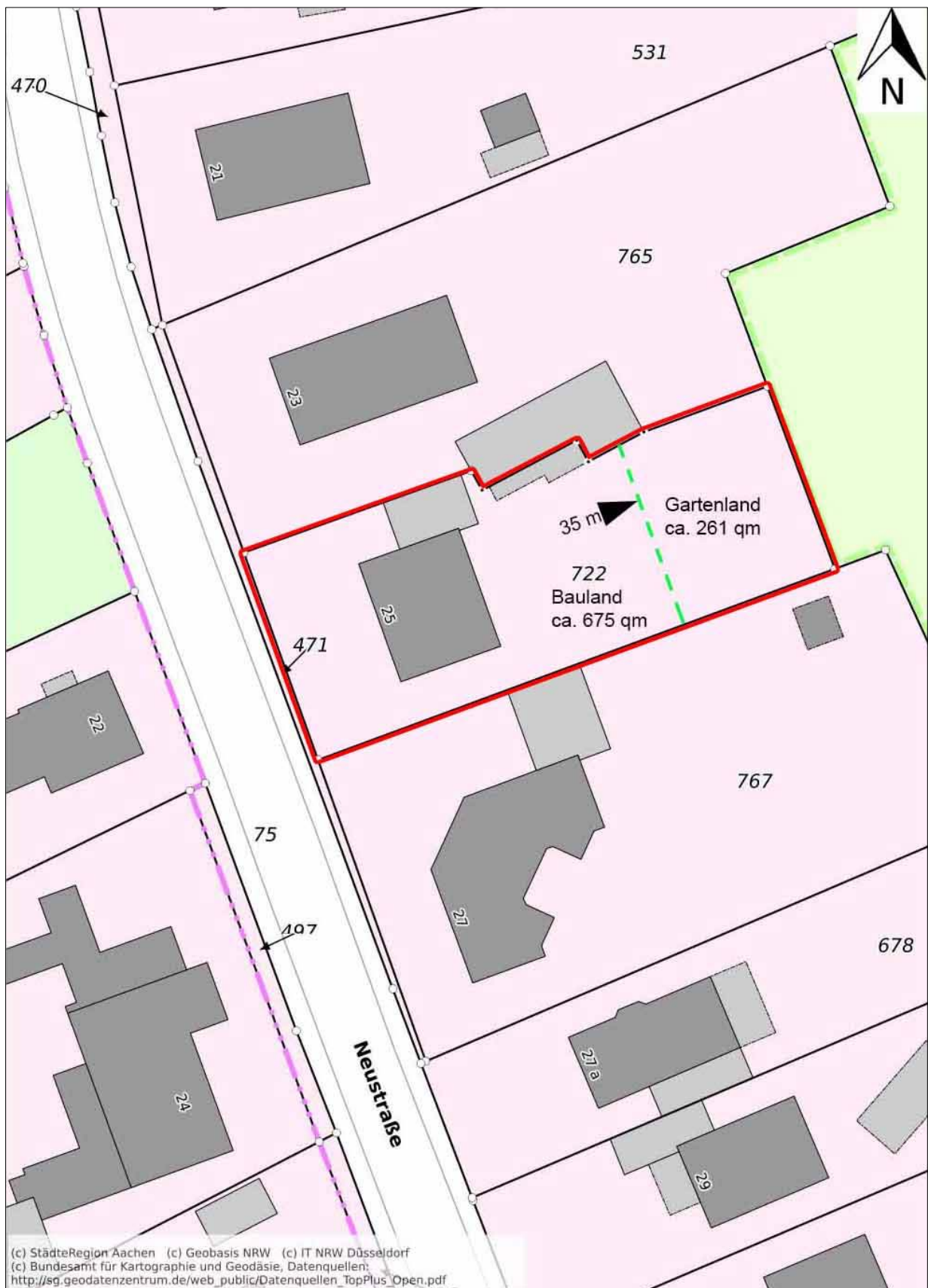
Hinweis:

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.



DTK 15.000, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>



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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in guter Wohnlage am südöstlichen Rand der Gemeinde Roetgen im deutsch-belgischen Naturpark Hohes Venn - Eifel. Roetgen hat rd. 9.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Südwesten von der Neustraße über das Flurstück 471 erschlossen. Die Neustraße ist eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkmöglichkeiten, die über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen verfügt. Das zu bewertende Grundstück und das Flurstück 471, welches der Gemeinde Roetgen gehört, sind über eine Vereinigungsbaulast verbunden. Im Nordwesten und Südosten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Im Nordosten schließt sich ein Grünlandfläche an den Hausgarten an. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend, eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Das Gebiet ist als reines Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
Verkehrslage:	Eine Bushaltestelle des Roetgener Ortsbusses befinden sich in ca. 350 m Entfernung. Eine Bushaltestelle mit Verbindung nach Aachen befindet sich in ca. 950 m Entfernung an der Bundesstraße. Der Bahnhof Aachen Rothe Erde mit Anbindung an den überörtlichen Bahnverkehr ist ca. 20 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Aachen-Lichtenbusch auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande befindet sich in ca. 13 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Roetgen in ca. 2 km Entfernung, Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 20 km Entfernung gegeben.
Bildungseinrichtungen:	In Roetgen gibt es im Umkreis von ca. 1,6 km mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine weiterführende Privatschule. Weitere Schulen befinden sich in einer Entfernung ab ca. 10 km im Stadtgebiet von Aachen sowie in Simmerath.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Immissionen wahrnehmbar.
Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

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

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge an der Neustraße ca. 20 m, mittlere Grundstücksbreite ca. 19 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 50 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt mit leicht unregelmäßigem nördlichen Grenzverlauf, Garten hinter der Terrasse in Richtung Osten leicht abfallend, der Garten ist nach Osten orientiert. Die Neustraße und der Bereich vor dem Gebäude weisen ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 07.05.2025 kein Verdacht auf Altlasten.

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



Ausschnittkarte Hinweiskarte Starkregengefahren (selten) o. M. (Quelle s. u.)



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Roetgen, Blatt 2852
Katasterbezeichnung: lfd. Nr. 1:	Gemarkung Roetgen, Flur 2, Flurstück 722, Gebäude- und Freifläche, Neustraße 25, groß 936 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1-2: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 3: <i>Zwangsversteigerungsvermerk</i>
Abteilung III:	<i>(liegt nicht vor)</i> 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 Gemeinde Roetgen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2025 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks eine Vereinigungs- und eine Abstandflächenbaulast. Der Werteeinfluss dieser Baulasten wird unter 10.3 berücksichtigt.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Die schriftliche Beitragsbescheinigung der Gemeinde Roetgen vom 07.05.2025 enthält folgenden Wortlaut:

„Hiermit wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches für das vorgenannte Grundstück zur Zeit nicht erhoben werden; das Grundstück liegt an einer Straße, die als erschlossen gilt.

Ebenfalls wird bescheinigt, dass Kanalanschlussbeiträge nicht mehr erhoben werden.“

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

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Städteregion Aachen vom 08.05.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Gemeinde Roetgen eingetragen.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Roetgen ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die hintere Grundstücksfläche ab ca. 40 m Tiefe ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt FNP Roetgen, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es befindet sich jedoch bis zu einer Tiefe von rd. 43 m im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB der Gemeinde Roetgen mit Rechtskraft vom 20.11.2006 (s. u.). Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



Ausschnitt Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

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:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und geringfügig ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert, links angebaute Garage in Massivbauweise
Nutzung:	Das Gebäude steht am Wertermittlungsstichtag leer.
Baujahr:	Baujahr 2010
Modernisierungen:	Aufdach-Photovoltaikanlage am 22.12.2011 in Betrieb genommen (Zubehör)
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	Eingangsdiele mit Luftraum zum Dachgeschoss, zwei Zimmer, Küche, Duschbad, Hausanschlussraum mit Heizung und Waschmaschinenanschluss, Terrasse, Garten
Dachgeschoss:	Diele, drei Zimmer, Bad
Spitzboden:	Speicherraum, geringfügig ausgebaut

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde am 13.05.2025 von der Städteregion Aachen zur Verfügung gestellt. Es sind folgende bewertungsrelevante Unterlagen enthalten: - Baugenehmigung vom 13.11.2008 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
-------------------	---

- Mitteilung über die abschließende Bauzustandsbesichtigung vom 09.04.2010.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

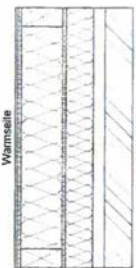
3.3 Baubeschreibung

Das Gebäude wurde als Holzhaus in Tafelbauweise errichtet, hergestellt als Fertighaus in Großtafelbauweise (Fabrikat: Pro Haus, Typ: Pro Family 148)

Fundamente und Sohle: Beton angenommen

Außenwände / Fassaden: Holztafelbauweise mit 15 cm Holzständerwerk, außen verklindert mit nachfolgendem Wandaufbau gem. Bauakte:

Außenwand mit Vbl.+10Dä				127.38 m²	U-Wert = 0.136 W/m²K
Material	Dichte [kg/m³]	Dicke s [mm]	λ [W/mK]	R [m²K/W]	Diff. - Wid.
Das Bauteil besitzt 2 Schichtbereiche					
Aufbau des Feldbereichs 92.0 %					
Luftübergang Warmseite R _{si} 0.13					
F1 Gipskarton DIN 18180	D 900.0	9.50	0.210	0.045	8
F2 Dampfbremse PE-Folie	1100.0	0.20	0.200	0.001	100000
F3 Spanplatte(Flachpreß) 68763	D 700.0	12.50	0.130	0.096	50 / 100
F4 Mineralwolle 035	50.0	150.00	0.035	4.286	1
F5 Sperrholz DIN 68705 Teil 2-4	D 800.0	12.50	0.150	0.083	50 / 400
F6 Polystyrolhartschaum 035	15.0	100.00	0.035	2.857	40
F7 Luftschicht senkr>.02 0.17	D 1.3	41.30	0.243	0.170	1
F8 Klinker	1200.0	100.00	0.500	0.200	5 / 10
Luftübergang Kaltseite R _{se} 0.04					
Aufbau des Balkenbereichs 8.0 %					
Luftübergang Warmseite R _{si} 0.13					
B1 Gipskarton DIN 18180	D 900.0	9.50	0.210	0.045	8
B2 Dampfbremse PE-Folie	1100.0	0.20	0.200	0.001	100000
B3 Spanplatte(Flachpreß) 68763	D 700.0	12.50	0.130	0.096	50 / 100
B4 Holzfachwerk	600.0	150.00	0.130	1.154	40
B5 Sperrholz DIN 68705 Teil 2-4	D 800.0	12.50	0.150	0.083	50 / 400
B6 Polystyrolhartschaum 035	15.0	100.00	0.035	2.857	40
B7 Luftschicht senkr>.02 0.17	D 1.3	41.30	0.243	0.170	1
B8 Klinker	1200.0	100.00	0.500	0.200	5 / 10
Luftübergang Kaltseite R _{se} 0.04					



Hauseingangstür: Holztüranlage mit Lichtausschnitten, Isolier-Ornamentverglasung, feststehendes Seitenteil mit Isolier-Ornamentverglasung, eine Klingelstelle, außen angebrachter Briefkasten

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Deckenuntersichten: mit Gipskarton bekleidet, tapeziert und gestrichen, teilweise mit Einbaustrahlern

Geschosstreppe: Holztreppe mit Trittstufen in Massivholz, Holzwange, lackiert, Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

Dachform: traufständiges Satteldach mit Dachüberstand

Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl, wärmegeklämmt
Dacheindeckung:	glasierte Tondachziegel, Ortgang und Dachüberstände unterseitig mit Holzpaneelen bekleidet, teilweise mit Einbaustrahlern, im Spitzboden Dachschräge innen mit Holzpaneelen bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Regenrinnen in Zink
Fußbodenbeläge:	Erdgeschoss: Fliesenbelag, schwarz Dachgeschoss: Fliesenbelag, schwarz, Laminatbelag mit Holzdekor Spitzboden: Laminatbelag mit Holzdekor
Innenwände:	Ständerwände
Wandoberflächen:	Gipskarton, tapeziert und gestrichen, Fliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, Kamin mit Bruchsteinvorsatz, Giebelwände im Spitzboden mit Holzpaneelen bekleidet
Innentüren:	naturholz-furnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Holzfenster, lackiert, mit Isolierverglasung, überwiegend mit manuell betriebenen Rollläden, zur Terrasse Fenstertüren mit elektrisch betriebenen Rollläden, im Dachgeschoss zusätzlich Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung, teilweise mit innenliegendem Sonnenschutz, Dachflächenfenster und dreieckige Giebelfenster im Spitzboden
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: ein Duschbad mit Handwaschbecken, Duschwanne, wandhängendem WC mit Einbau-Spülkasten, Fliesenboden (schwarz, quadratisch, diagonal verlegt), Wände ca. 1,50 m bzw. im Duschbereich raumhoch gefliest (weiß, rechteckig mit umlaufendem grau-blauem Fliesenband) Dachgeschoss: ein Bad mit Waschtisch, Duschwanne, Badewanne, wandhängendem WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchtrockner, Fliesenboden (schwarz, quadratisch, diagonal verlegt), Wände ca. 1,50 m bzw. im Duschbereich raumhoch gefliest (weiß, rechteckig mit senkrechtem, schwarzem Mosaik-Fliesenband im Bereich der Sanitärgegenstände)
Heizung:	Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant, Baujahr ca. 2010, Fußbodenheizung, Kaminofen im Wohnraum, Fabrikat: Justus
Warmwasserbereitung:	über die Heizungsanlage, Standspeicher
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter vorhanden, Anschluss für eine Elektroauto-Ladestation vorne links auf dem Grundstück (Ladestation selbst wurde demontiert)

Zubehör: Photovoltaikanlage (Einspeisung mit Selbstverbrauch), Baujahr 2011

Garage: in Massivbauweise errichtet, Wände gemauert, außen verklankert, innen gestrichen, Betondecke, oberseitig mit Bitumendachpappe abgedichtet, Dachrand mit Zinkblech und Faserzementplatten bekleidet, Fliesenboden, elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Lichtausschnitten, Wasser- und Stromanschluss, zum Garten Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Ausgangstür in Stahlblech

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Strom-, Post-, Wasser- und Glasfaseranschluss

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Einfriedungen: überwiegend Hecken, hinten Weidezaun

Vorgarten mit Zugang und Zufahrt: überwiegend Betonsteinpflaster, Beete, Hecken und kleiner, befestigter Sitzplatz rechts vor dem Wohnhaus

Terrasse: Holz- und Betonpflasterbelag, Stufen wie vor mit Edelstahlgeländer, Natursteinpalisaden

Garten: überwiegend Rasenfläche, Strauch- und Baumbestand, Beet im Randbereich, Holzlagerstelle mit einfacher Überdachung in Holzkonstruktion

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in leicht vernachlässigtem Unterhaltungszustand, die Außenanlagen sind verwildert

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Türrahmen der Hauseingangstür beschädigt
- Hauseingangstür im Schlossbereich leicht beschädigt
- Scheibe der feststehenden Verglasung neben der Hauseingangstür gerissen
- unterseitige Bekleidung der Verkofferung der Bad-Abflussleitung (DG) an der Decke im Hausanschlussraum fehlt
- Silikonfugen und Fliesenverfugung im Bereich der Dusche im Dachgeschoss schadhaft und mit Schimmelbefall, Wassereintritt in die Holzbalkendecke nicht auszuschließen
- Laminatbelag im Dachgeschoss stellenweise schadhaft
- leichte Wasserschäden an den Dachflächenfenstern
- Anstrich der Holzverschalung der Dachüberstände erneuerungsbedürftig

- stellenweise leichte Ausblühungen im Bereich der Fassadenverklinkerung
- ein Dachziegel im Bereich des Dachüberstandes auf der Gartenseite gebrochen
- als Schneefang auf dem Dach dienende Rundhölzer marode, teilweise schon gebrochen und heruntergestürzt
- Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung in der Garage

Die Bauart des Wohngebäudes entspricht der im Baujahr üblichen Fertigbauweise. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Zeitpunkt seiner Errichtung. Es wurde ein im Rahmen der Baugenehmigung erstellter, bedarfsorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 02.12.2018 vorgelegt. Dieser weist einen Primärenergiebedarf von 58,9 kWh/(qm*a) aus. Das Gebäude erfüllt somit den (damaligen) KfW 60-Standard. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Verkauf oder Vermietung ein gültiger Energieausweis vorzulegen ist. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten.

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 Instandhaltungssaus 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

Das Objekt ist gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit mittlerem Standard.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der vorliegenden Wohnflächenberechnung.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003

Erdgeschoss			
Diele	$3,043 \times 4,309 + 1,145 \times 1,009 - (0,60 + 1,33) \times 1,00$	=	12,34
Küche	$4,332 \times 3,126$	=	13,54
Wohn-/Esszimmer	$7,49 \times 4,309 + 1,213 \times 4,332 - 0,70 \times 0,50$	=	37,18
Gästezimmer	$2,895 \times 4,309$	=	12,47
Duschbad	$1,926 \times 1,75$	=	3,37
Hausanschluss/HW-Raum	$2,268 \times 2,895 + 1,03 \times 0,917$	=	7,51
Terrasse	$(3,98 \times 7,50 + 1,66 \times 3,10) \times 0,25$	=	8,75
			95,16 qm
Dachgeschoss			
Diele (Galerie)	$1,776 \times 3,043 - 0,70 \times 0,50$	=	5,05
Zimmer vorne rechts	$4,332 \times 3,934 - 4,332 \times 1,00/2$	=	14,88
Zimmer hinten rechts	$5,659 \times 3,282 + 0,652 \times 4,332 - 5,659 \times 1,00/2$	=	18,57
Zimmer hinten links	$4,726 \times 3,282 + 0,652 \times 2,895 - 4,726 \times 1,00/2$	=	15,04
Bad	$3,934 \times 2,895 - 2,895 \times 1,00/2$	=	9,94
			63,48 qm
Wohnfläche gesamt			
			158,64 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

EG / DG	$11,36 \times 9,623 \times 2$	=	
			218,63 qm
Garage	$7,50 \times 4,50$	=	
			33,75 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).

Da das zu bewertende Objekt als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, 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 Wertermittlungssichttag 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. Zur weiteren Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Immobilienrichtwerten herangezogen.

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, ist für diesen Bereich von Roetgen ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 350,00 € / qm angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Roetgen
Postleitzahl	52159
Gemarkungsname	Roetgen
Gemarkungsnummer	4283
Ortsteil	Roetgen
Bodenrichtwertnummer	25917
Bodenrichtwert	350 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	245 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Roetgen: nordöstlich der Vennbahn
Freies Feld	6021

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

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

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

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich der v. g. Bodenrichtwertzone ohne wesentliche Vor- oder Nachteile.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	eingeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	Die Tiefe des Grundstücks beträgt im Mittel ca. 50 m und ist wesentlich größer als die des Richtwertgrundstücks. Das Grundstück wird daher zur Wahrung der Modellkonformität und zum Erhalt der Vergleichbarkeit mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichswerten (vgl. GMB 2025, S. 46) fiktiv in Zonen unterschiedlicher Wertigkeit, nämlich in eine 35 m tiefe, hier rd. 675 qm große Baulandfläche und eine dahinterliegende Gartenlandfläche, hier rd. 261 qm groß, aufgeteilt. Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von privaten Gartenlandflächen ausgewertet (2022 bis 2024). Die Auswertungen ergaben für private Gartenlandfläche, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen einen durchschnittlichen Faktor von rd. $0,20 \pm 0,14$ bezogen auf die Bodenrichtwerte für Wohnbauland. Unter Berücksichtigung der Lage und der Grundstücksgröße wird hier der durchschnittliche Faktor von 0,20 gewählt.
Größe:	insgesamt 936 qm – nicht relevant
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßiger Zuschnitt - keine wertrelevante Abweichung Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:
Grundstücksgröße:	936 qm
rentierliches Bauland:	675 qm
Gartenland:	261 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	350,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>* 1,00</u>
	350,00 €
Keine Anpassungen	<u>* 1,00</u>
angepasster Bodenwert	<u>350,00 €</u>

Bodenwert:	675 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 350,00 €/qm 675 qm * 350,00 €/qm =	236.250,00 €
	261 qm Gartenland à 350,00 € * 0,20 261 qm * 350,00 € * 0,20 =	<u>18.270,00 €</u>
	Bodenwert insgesamt:	<u>254.520,00 €</u>

Die Gartenlandfläche wird gemäß ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.2 separat berücksichtigt.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren angenommen.
--------------------	--

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 1.100,00 €/qm BGF. Für die Garage in Massivbauweise wird ein Kostenkennwert in Höhe von 485,00 €/qm angesetzt.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, I/2025: 187,2 (Basis 2010=100)

Regionalfaktor: 1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)

NHK, angepasst:

Wohnhaus:	
1.100,00 € * 1,872 * 1,0 = 2.059,00 €/qm BGF	
219 qm * 2.059,00 €/qm =	450.921,00 €
Garage:	
485,00 € * 1,872 * 1,0 = 908,00 €/qm BGF	
34 qm * 908,00 € =	30.872,00 €
zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Dachüberstände etc.),	
pauschal:	<u>5.000,00 €</u>
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>486.793,00 €</u>

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 65 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 65 / 80 = 0,813$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
486.793,00 € * 0,813 =	395.763,00 €

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses	
einschl. Hausanschlüsse	<u>27.000,00 €</u>

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>422.763,00 €</u>
---	---------------------

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (nur Baulandanteil)	236.250,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>422.763,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>659.013,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 659.000,00 €.

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

Mietverträge: Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

marktübliche Miete: Zur Bewertung wird die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen.

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des Mietspiegels der Gemeinde Roetgen für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit ab 01.01.2020 ermittelt. Es wird das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und mit Heizung der Baujahresklasse 2001 bis 2012 in guter Wohnlage ist eine Mietspanne von 7,15 bis 8,50 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Garten- und Garagennutzung sowie der Marktlage wird eine Miete von 9,00 €/qm Wohnfläche 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: $159 \text{ qm} * 9,00 \text{ €} * 12 =$ 17.172,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 359,00 \text{ €/Einheit/Jahr} =$ - 359,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
 $159 \text{ qm} * 14,00 \text{ €/qm/Jahr} =$ - 2.226,00 €
 $1 \text{ Garage} * 106,00 \text{ €/Jahr}$ - 106,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
 $2\% \text{ von } 17.172,00 \text{ €}$ - 343,00 €

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

	Bewirtschaftungskosten insgesamt:	<u>- 3.034,00 €</u>
	entspricht ca. 18 % des Jahresrohertrages	
Jahresreinertrag:		14.138,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	236.250,00 € * 2,3%	<u>- 5.434,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>8.704,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	65 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 310 bis 489 €/qm mit einer Restnutzungsdauer von 61 und mehr Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 1,8% +/- 0,7 angegeben. Die aus fünf Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 0,7 bis 2,5%, der Median beträgt 1,9%. Unter Berücksichtigung der langen Restnutzungsdauer, der Objektart und -lage ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,3% aus sachverständiger Sicht angemessen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 2,3% und RND 65 Jahre: 33,56	
Ertragswert der baulichen Anlage:	8.704,00 € * 33,56 =	292.106,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert:	236.250,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>292.106,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>528.356,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 528.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	659.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	528.000,00 €

Somit unterschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 20%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses 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 Städtereion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025.

Für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 310 €/qm bis 489 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,91 und ein Median von 0,90 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,63 und 1,19.

Die 77 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 80 bis 250 qm, ø 141 qm
- Baulandflächen von 256 bis 1.370 qm, ø 660 qm
- tatsächliche Baujahre von 1826 bis 2015, ø 1962
- Restnutzungsdauern von 13 bis 71 Jahren, ø 32 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 226.000 bis 732.000 €, ø 443.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 659.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 0,85.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Objektart und -lage sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 0,80 angemessen.

vorläufiger Sachwert	659.013,00 €
* Marktanpassungsfaktor 0,80	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	527.210,00 €

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich überwiegend um Folgen unterlassener Instandhaltung, die Kaufinteressenten genauso wie die Schäden im Bereich der Duschwanne im Dachgeschoss nicht ohne Abschlag hinnehmen werden. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 15.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 3% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.2 Bodenwert der Gartenlandfläche

Der Bodenwert der Gartenlandfläche wurde unter Pkt. 5 zu 18.270 € ermittelt und ist werterhöhend zu berücksichtigen.

10.3 Baulasten

10.3.1 Baulastenblatt-Nr. 545, lfd. Nr. 1

In Baulastenblatt-Nr. 545 ist unter lfd. Nr. 1 folgende Vereinigungsbaulast vermerkt:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Baulastgrundstück und das Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 2, Flurstück 471, nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als ein gemeinsames Grundstück bewerten zu lassen.“

Die zugehörige Baulastübernahmeerklärung vom 01.06.1993 für das ursprünglich ungeteilte Flurstück 305, welches aufgeteilt wurde in Flurstück 765, 767 und das hier zu bewertende Flurstück 722, erläutert hierzu:

„Das Flurstück 471 ist dem Flurstück 305 (*jetzt aufgeteilt in Flst. 765, 767 und 722*) vorgelagert. Das Flurstück 305 (*jetzt aufgeteilt in Flst. 765, 767 und 722*) grenzt somit nicht unmittelbar an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche. Zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens übernehmen wir hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Baulastgrundstücke nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als ein gemeinsames Grundstück bewerten zu lassen. Dies bedeutet, daß die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften so auf die Baulastgrundstücke angewandt werden, als ob es sich um ein Grundstück handelt.“

Diese Baulast wurde eingetragen, um die Baugenehmigung für die Bebauung u. a. des hier zu bewertenden Grundstücks zu ermöglichen. Ein weiterer Werteeinfluss ist nicht gegeben, da das Grundstück bereits in obiger Wertermittlung als erschlossen bewertet wurde.

10.3.2 Baulastenblatt-Nr. 545, lfd. Nr. 2

In Baulastenblatt-Nr. 545 ist unter lfd. Nr. 2 folgende Abstandsflächenbaulast vermerkt:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die aufgrund der Teilungsgenehmigung Az.: 1022/99 durch die Teilung den Garagen auf Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 2, Flurstück 721, fehlenden Abstandsflächen auf Dauer und unwiderruflich auf das Baulastgrundstück anrechnen zu lassen.“

Die Abstandsflächen haben gemäß dem beigefügten Lageplan (s. u.) eine Größe von:

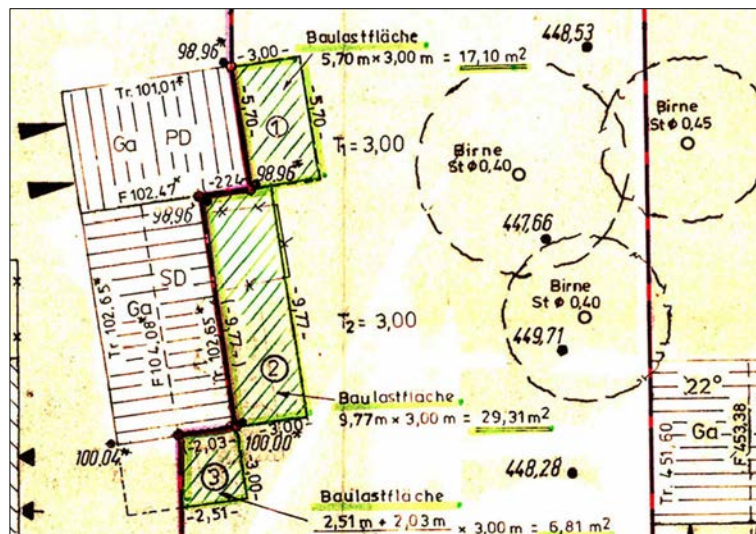
3,00 m x 2,60 m = 7,80 qm (im Bereich der Baulandfläche)

3,00 m x 9,77 m = 29,31 qm

3,00 m x (2,03 m + 2,51 m)/2 = 6,81 qm

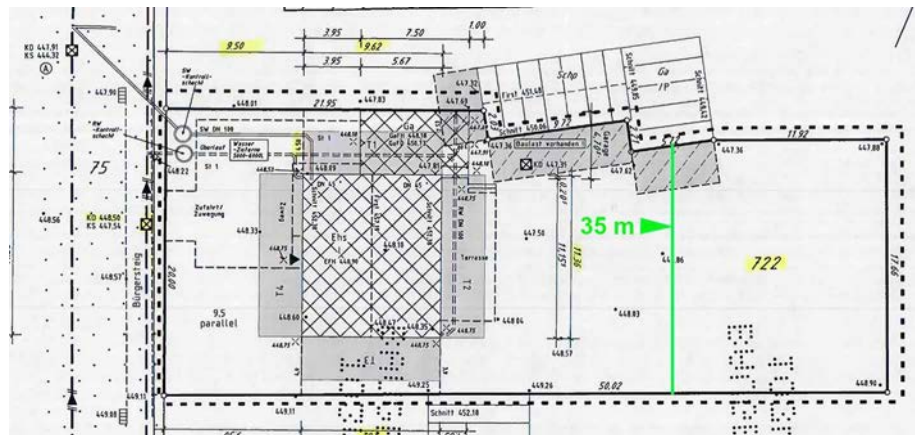
Gesamtfläche: 43,92 qm

Dabei werden nur die Abstandsflächen im Bereich der Baulandfläche berücksichtigt. Die Abstandsflächen, welche im Bereich der Gartenlandfläche liegen, stellen keine Beeinträchtigung dar.



Ausschnitt Lageplan zu Baulastenblatt 545, lfd. Nr. 2

Diese Flächen dürfen sich nicht mit den Abstandsflächen der vorhandenen oder ggf. noch zu errichtenden Grundstücksbebauung überdecken. Nebenanlagen in diesem Bereich sind jedoch möglich. Insofern ist die weitere Bebauung des Grundstücks z. B. mit einem rückwärtigen Anbau an das bestehende Wohnhaus leicht eingeschränkt.



Lageplan mit Eintragung der Abstandsflächen und der Baulandgrenze

Unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch die Baulast wird der Bodenwert der Abstandsflächen um 50% reduziert.

Die Wertminderung ergibt sich zu:

$$43,92 \text{ qm} * 350,00 \text{ €/qm} * 50\% = 7.686,00 \text{ €}$$

rd. 8.000,00 €

10.4 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	527.210,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 15.000,00 €
Bodenwert der Gartenlandfläche aus 10.2	+ 18.270,00 €
Werteinfluss Baulast 545, lfd. Nr. 1 aus 10.3.1	± 0,00 €
Werteinfluss Baulast 545, lfd. Nr. 2 aus 10.3.2	- 8.000,00 €

Sachwert 522.480,00 €

Aus dem Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsregeln der Verkehrswert.

11 Verkehrswert ohne Zubehör

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

des mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Fertigbauweise bebauten Grundstücks Neustraße 25 in 52159 Roetgen

ohne Berücksichtigung des Zubehörs gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025 auf

520.000,00 €

(in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.270 €/qm Wohnfläche. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 3.315 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2025 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone einschließlich der Gartenlandfläche, jedoch ohne Berücksichtigung von Lagevor- oder -nachteilen sowie weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 500.000 € (s. u.), der den ermittelten Verkehrswert um rd. 4% unterschreitet. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und stützt -insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt- den ermittelten Verkehrswert.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2550 €/m²		
Gemeinde	Roetgen		
Immobilienrichtwertnummer	252797		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1975	2010	19.0 %
Wohnfläche	131-150 m²	159 m²	-4.3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	5.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m²	675 m²	0.0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion	hier: Gartenlandfläche rd.	20.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.050 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		500.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

12 Bewertung des Zubehörs (Photovoltaikanlage)

Die Stromversorgung des am Wertermittlungsstichtag leerstehenden Wohnhauses erfolgt über eine Überschusseinspeise-Photovoltaikanlage (PVA), die straßenseitig auf dem Dach montiert wurde.

Der Solargenerator besteht aus 46 Solarmodulen mit monokristallinen Solarzellen (Dickschichtzellen).

Es wird vorausgesetzt, dass der Dachstuhl den statischen Anforderungen entspricht. Eine statische Prüfung der Unterkonstruktion kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgen.

Die zugrunde gelegten Daten wurden der vorliegenden Abrechnung der westnetz GmbH für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entnommen und nach Prüfung der Jahressummen der Globalstrahlung in Roetgen (vgl. <https://cdc.dwd.de/portal/202209231028/mapview>) als durchschnittlich zugrunde gelegt.

Die Bewirtschaftungskosten werden in marktüblicher Höhe angesetzt.

Eckdaten:	Inbetriebnahme:	22.12.2011
	Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre
	Restnutzungsdauer:	6 Jahre
	Leistung:	9,66 kWp
	Ø Solarertrag p. a.:	10.325 kWh (gem. Abrechnung westnetz)
	Eigenversorgungsanteil:	46,4% (gem. Abrechnung westnetz)
	EEG-Einspeise-Vergütung:	0,2874 €/kWh
	Kosten Rücklieferung:	0,1483 €/kWh (gem. Abrechnung westnetz)
	Netto-Bezugskosten Strom:	rd. 0,28 €/kWh (gem. Onlinerecherche)

Rohrertrag p. a.:		
Einspeiseanteil:	$100\% \cdot 10.325 \text{ kWh} \cdot 0,2874 \text{ €/kWh} =$	2.967,00 €
Kosten Rücklieferung:	$46,4\% \cdot 10.325 \text{ kWh} \cdot 0,1483 \text{ €/kWh} =$	- 710,00 €
Ersparnis Strombezug:	$46,4\% \cdot 10.325 \text{ kWh} \cdot 0,28 \text{ €/kWh} =$	<u>1.341,00 €</u>
		3.598,00 €

Bewirtschaftungskosten p.a.:		
Wartung:		- 100,00 €
Wechselrichter (Rücklage):	$9,66 \text{ kWp} \cdot 200,00 \text{ €/kWp} \cdot 1/10 =$	- 193,00 €
Versicherung:	jährlich (geschätzt)	- 220,00 €
Zählermiete (zusätzlich):	jährlich	± 0,00 €
Reinigung:	$\text{rd. } 48 \text{ qm} \cdot 1,50 \text{ €/qm} =$	- 72,00 €
		<u>- 585,00 €</u>
Reinertrag p. a.:		3.013,00 €

Liegenschaftszinssatz:	5%	
RND:	6 Jahre	
Barwertfaktor:	5,08	
Barwert:	$3.013,00 \text{ €} \cdot 5,08 =$	15.306,00 €

Verkehrswert Photovoltaikanlage rd. 15.000,00 €

13 Verkehrswert einschließlich Zubehör

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

**des mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Fertigbauweise
bebauten Grundstücks Neustraße 25 in 52159 Roetgen**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter
Berücksichtigung des Zubehörs** zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2025
auf

535.000,00 €

(in Worten: fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro).

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

Aachen, den 27. Juni 2025

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

14 Anhang

14.1 Fotos



Neustraße in Richtung Norden



Neustraße in Richtung Süden



Ansicht von Norden



Zufahrtsbereich



Ansicht von Westen



Hauseingangsbereich



Ansicht von Nordwesten



Sitzplatz rechts vor dem Wohnhaus



Ansicht Garage



Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



hinterer Terrassenbereich



Terrassentreppe



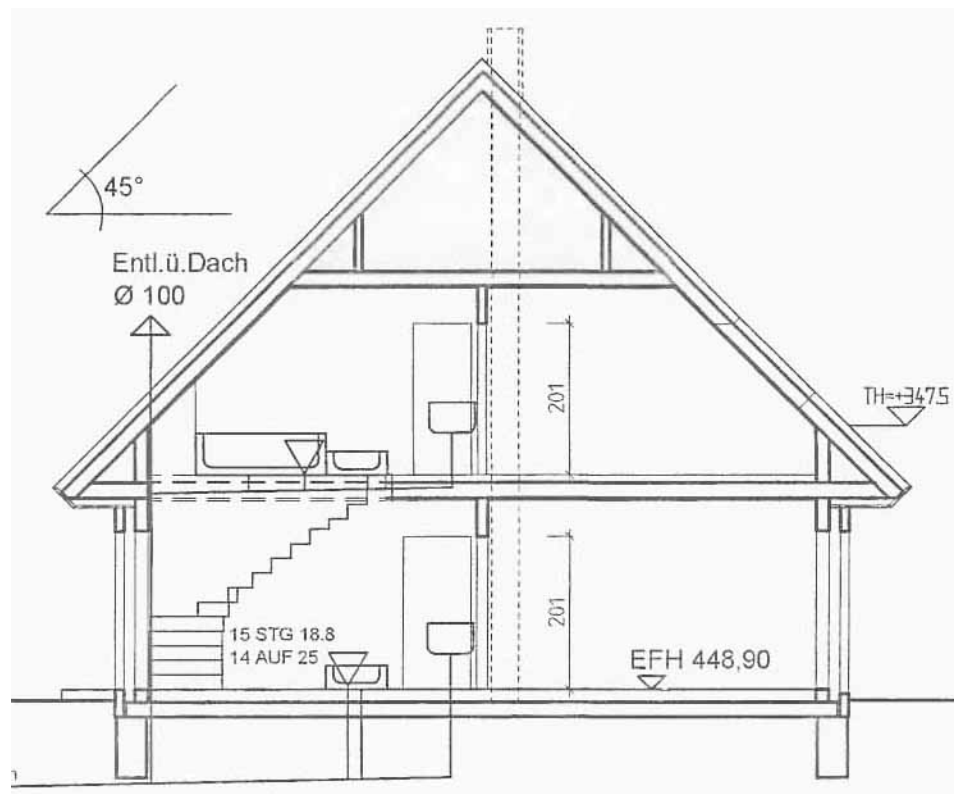
Unterstand an der linken Grundstücksgrenze



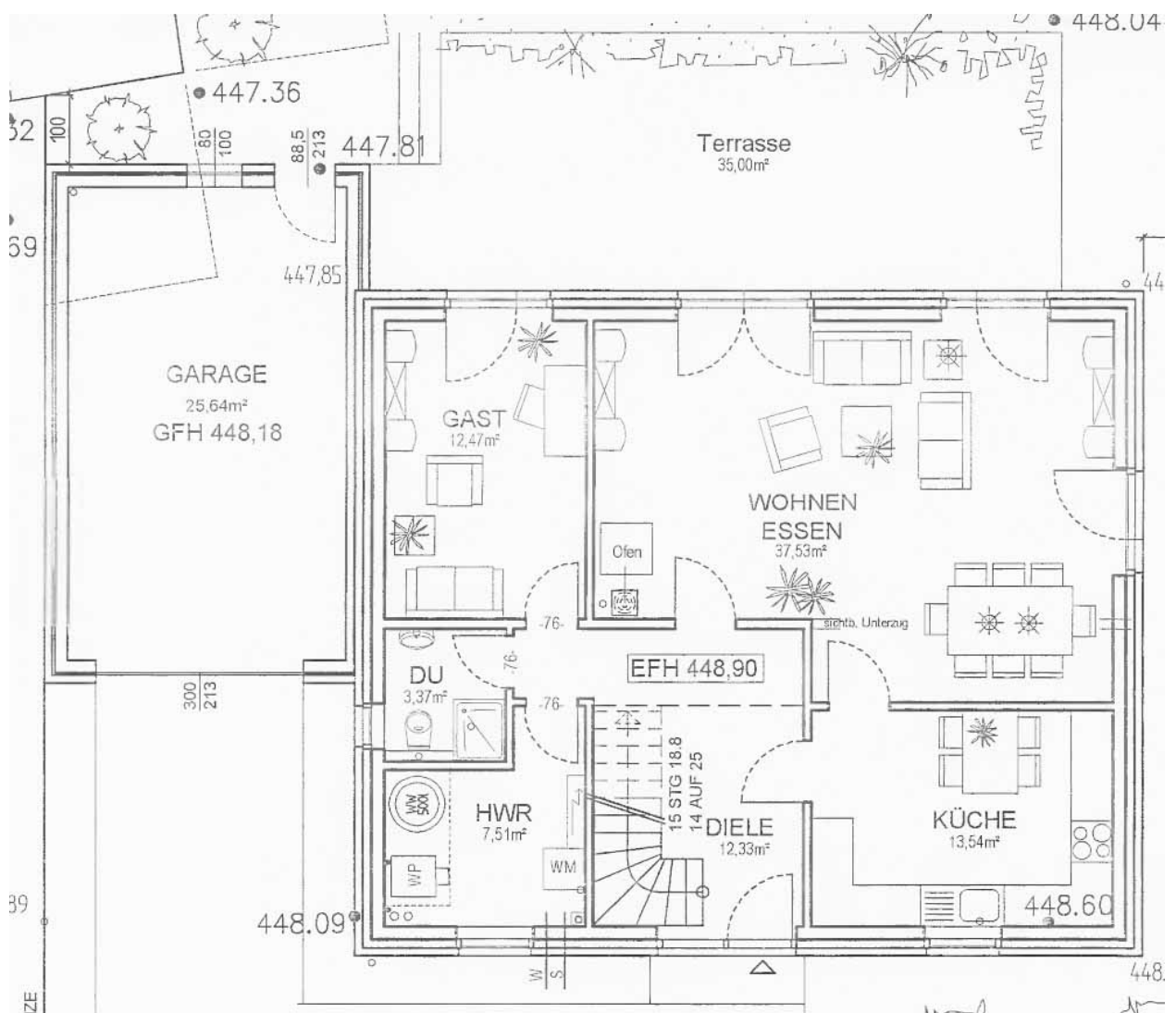
Garten in Richtung Osten

14.2 Pläne ohne Maßstab

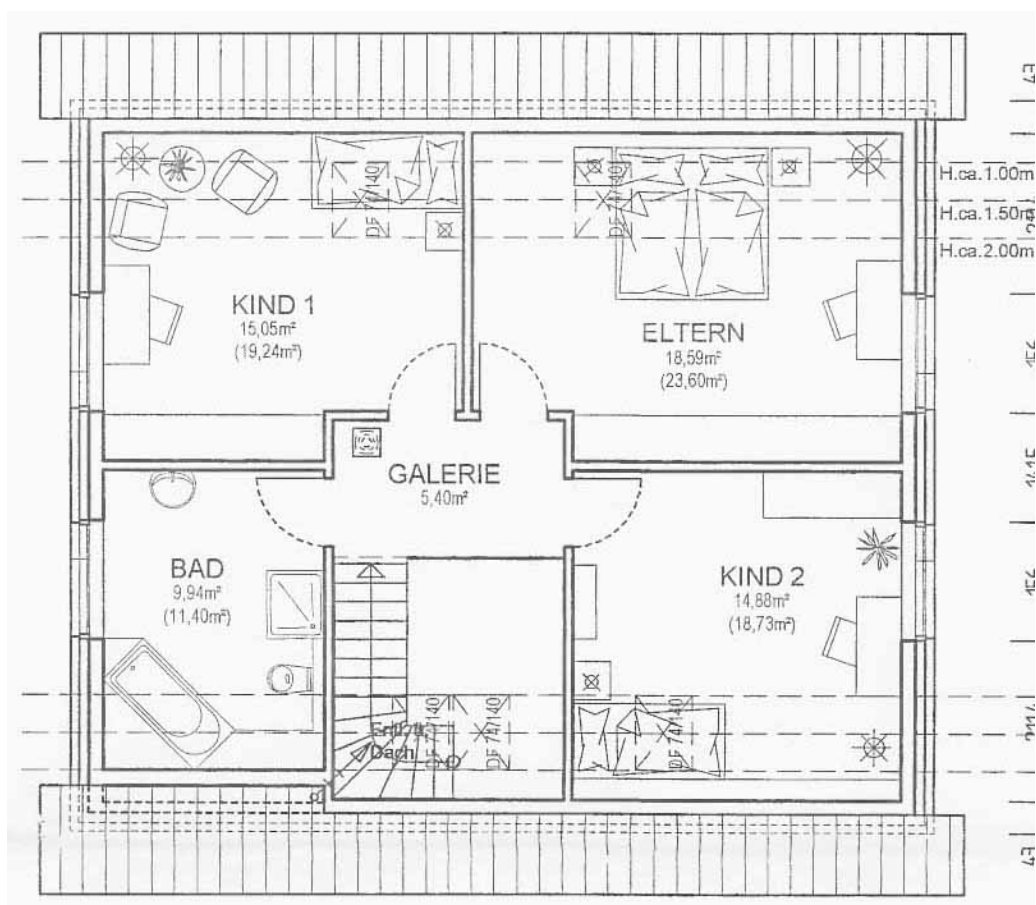
Die nachfolgenden Planunterlagen wurden der Baugenehmigung entnommen.



Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss