

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
BONENKAMP



Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp
Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)
Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)
Florian Bonenkamp
Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

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

Amtsgericht Aachen

18 K 18/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Ostring 11 in 52477 Alsdorf-Kellersberg





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigungen	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10 + 11
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Wirtschaftliche Einheit	14
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15 + 16
5.1 Hausanschlüsse	16
5.2 Außenanlagen	16
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	17
5.4 Energetische Beurteilung	17
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	17
5.6 Weitergehende Hinweise	17 + 18



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	19
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	20
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20 + 21
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	22
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	23 + 24
8.3 Gebäudewerte	25 + 26
8.4 Vorläufiger Sachwert	27
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	28 - 31
Literaturverzeichnis	32



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Alsdorf	
Blatt	12742	Nr. 1, 2
Gemarkung	Alsdorf	
Flur	23	
Flurstück	250	groß: 189 qm
Flurstück	973	groß: <u>4 qm</u>
Größe gesamt	<u>193 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 018 K
gemäß Beschluss vom 25.06.2024
Geschäfts-Nr.: 018 K 18/24



1.4 Ortsbesichtigungen

- 1) erfolgte am **5. September 2024**
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am **25. September 2024**
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

In der 3. Terminankündigung vom 15.10.2024 für den 30.10.2024 heißt es:

Ich weise jedoch bereits jetzt darauf hin, dass der Termin zur Ortsbesichtigung am 30.10.2024 nur wahrgenommen wird, wenn Sie bis zum 25.10.2024 schriftlich unserem Büro erklärt haben, dass Sie den Termin wahrnehmen und eine Innenbesichtigung des Objektes erfolgen kann.

Erfolgt diese Benachrichtigung nicht, wird eine Bewertung nach dem äußeren Augenschein und nach Aktenlage vorgenommen.

Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt nicht.

Nachteile, die sich daraus ergeben können, sind Ihnen zuzurechnen.

Die Terminbestätigung bis zum 25.10.2024 erfolgte nicht, daher wurde der angekündigte Termin nicht wahrgenommen.

1.5 Wertermittlungsstichtag

05. September 2024
- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

05. September 2024



1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 24.07.2024
- Teilaufmaße (Straßenfront)
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutz- und Wohnflächen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbe-sichtigung Beteiligten
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Alsdorf
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Alsdorf und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Ostring, einer Wohnstraße in Siedlungslage des Stadtteils Kellersberg der Stadt Alsdorf.

Kellersberg liegt rd. 1,5 km südlich des Alsdorfer Zentrums.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 48.500 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen.

Alsdorf grenzt an weitere Städte der Städte-Region Aachen und an Städte und Gemeinden des Kreises Düren sowie des Kreises Heinsberg.

Die Bebauung auf der Seite des Bewertungsobjektes besteht aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Reihenubauweise.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine städtische Kindertagesstätte.

In Kellersberg sind einzelne Waren- und Dienstleistungsangebote. Umfangreiche Angebote sind im Alsdorfer Zentrum in rd. 1,5 km (s.o.)

Die ÖPNV-Anbindung ist gut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Bushaltestelle sowie in rd. 1,2 km die Haltestelle der Euregiobahn im Annapark.

Die nächste Autobahnanbindung ist die Anschlussstelle Alsdorf der A 44 in rd. 5,5 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Ostring 11
52477 Alsdorf-Kellersberg



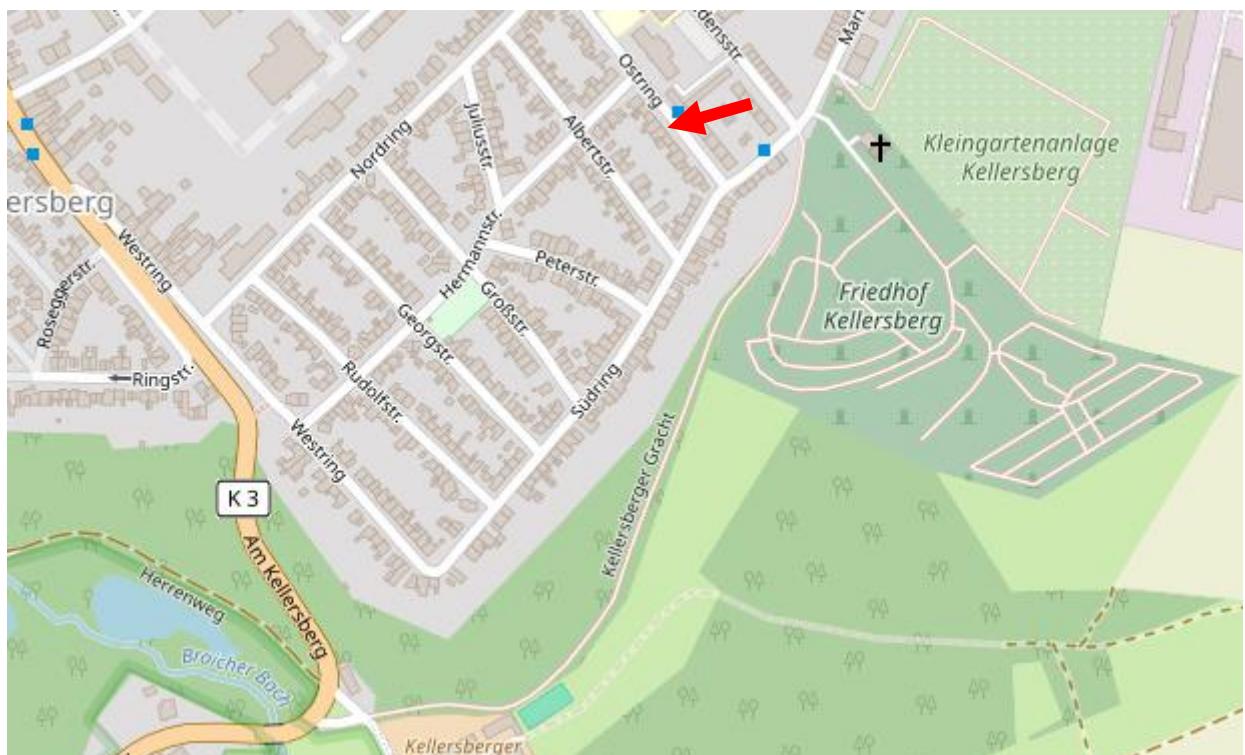
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem um 1912 errichteten Einfamilienreihenhaus mit Anbau.

Das Vorderhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, zu rd. 50 % unterkellert. An das Wohnhaus und den Anbau angrenzend ist eine überdeckte Hofffläche.

3.1 Wohn-/ Nutzflächen / Raumangebot

Wohnflächen

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Erdgeschoss (EG)

Flur, Kochen, Wohnen, Bad	rd.	39,5 qm
------------------------------	-----	---------

Dachgeschoss (DG)

Flur, 2 Zimmer	rd.	31,5 qm
	rd.	71,0 qm

Überdeckter Hof	rd.	21,2 qm
------------------------	------------	----------------

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Kellerraum	rd.	15,6 qm
------------	------------	----------------



Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen erfolgten auf der Grundlage von Bestandszeichnungen (KG + EG) aus 1973, die im Rahmen des Anschlusses an das Abwassersystem der Stadt Alsdorf erstellt wurden.

Die Berechnungen und die vorgenannten Bestandszeichnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.
(Die Wohnflächen können vom Bestand abweichen)

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten

Das Wohnhaus ist - soweit feststellbar - unbewohnt und ungenutzt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen zu Lasten der beiden Bewertungsflurstücke

Lfd.-Nr. 1

Lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 1.1 (.....):

Über das Vermögen des ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 93 IK 108/23). Eingetragen am 28.06.2023

Lfd.-Nr. 2

Lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 1.2 (.....):

Über das Vermögen der ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 91 IK 143/23). Eingetragen am 28.06.2023

Lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 18/24). Eingetragen am 22.04.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Alsdorf, Gemarkung: Alsdorf, Flur: 23, Flurstück: 250 und 973, Ostring 11

Aufgrund Ihrer Anfrage vom 24.07.2024 teile ich Ihnen mit, dass auf den o. g. Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf eingetragen sind.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der Städte-Region Aachen

Gemarkung Alsdorf, Flur 23, Flurstücke 250 + 973 Ostring 11 in Alsdorf

Die oben genannten Grundstücke werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen geführt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 60 Bauverwaltungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

Für das Grundstück Ostring 11 (Gemarkung Alsdorf, Flur 23, Flurstücke 250 + 973), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für den Ostring nicht mehr an.

Ein Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 135a BauGB fällt für das betroffene Grundstück nicht an.

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für den Ostring in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Diese Bescheinigung dient nur für Zwecke der Baufinanzierung, sie bezieht sich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Erteilung und ist unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.5 Wirtschaftliche Einheit

Die beiden Bewertungsgrundstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

4.6 Sonstiges



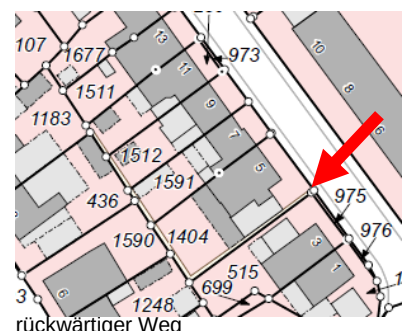
Haus Nr. 3 + 5



rückwärtiger Weg

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 5 – 11 verläuft ein Fußweg, beginnend entlang der seitlichen Grenze von Haus Nr. 5.

Dieser Fußweg befindet sich jeweils auf den entsprechenden Grundstücken. Der Weg ist kein sep. Flurstück. Nutzungsrechte sind mir nicht bekannt.





5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegelmauerwerk, Trennwände auch
aus Bimsmauerwerk o.a. angenommen
Kellerdecke massiv, Geschossdecke als
Holzbalkenlage angenommen
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Beton-
pfanneneindeckung
Anbau wie vor mit Pultdach

Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Strukturputz, Rückfront aus
gefugtem Ziegelmauerwerk

Treppen

Kellertreppe massiv, Geschosstreppe aus Holz
angenommen

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung aus 1987
(soweit von außen feststellbar)

Türen

Haustür

Kunststoff aus 1987

Innentüren

Soweit feststellbar nicht vorhanden

Wand- / Deckenbehandlung

Rohmauerwerk, Putz entfernt

Bodenbeläge

Rohdecke ohne weiteren Bodenaufbau

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

nicht feststellbar



Heizung nicht feststellbar

Warm-Wasserbereitung nicht feststellbar

Elektroinstallationen nicht feststellbar

Besondere Ausstattung ---

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277** ---

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

Hofüberdachung

Soweit feststellbar:

Bodenplatte aus Beton
Pulldach aus einer Holzkonstruktion

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist üblicherweise an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

Ob die vorgenannten Hausanschlüsse noch vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden.

5.2 Außenanlagen

Im Vorgarten lagert Baumaterial und Bauschutt.

Der Hausgarten konnte nicht eingesehen werden.





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus konnte - wie beschrieben - nicht betreten und nur straßenseitig eingeschränkt durch ein Fenster eingesehen werden.

Dem Anschein nach ist mit Umbauarbeiten begonnen worden, die m.E. über einen Rückbau der Altsubstanz nicht hinausgekommen sind.

Der angenommene Ausbaugrad wird bei der Sachwertermittlung durch einen Abzug berücksichtigt und die Unsicherheit des Gebäudezustands wird bei der Verkehrswertermittlung durch den Ansatz eines entsprechenden Sachwertfaktors berücksichtigt.



5.4 Energetische Beurteilung

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

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

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-Nutzflächen

Siedlungs-Wohnhaus mit objektüblicher geringer Wohnfläche.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der äußere optische Zustand des Gebäudes erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*



- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.*

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

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).

Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.

- 3) *Weiterhin wurden die evtl. vorhandenen technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."





7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

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

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

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



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus.

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

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen abgeleitet.



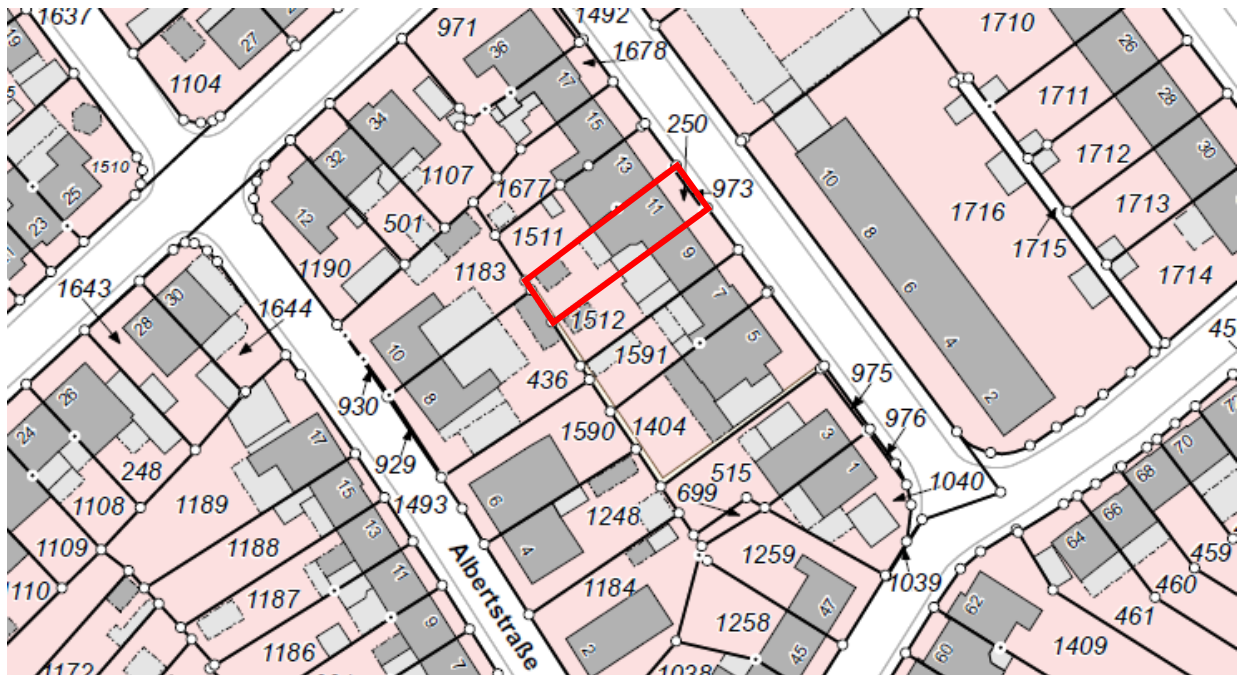
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
23	250	Gebäude- und Freifläche, Ostring 11	189 qm
23	973	Gebäude- und Freifläche, Ostring	4 qm

Front : rd. 7,5 m
Tiefe : rd. 26,0 m
Grundstückszuschnitt : nahezu Rechteckig
(siehe Flurkarte)





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **195,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	Keine Angabe
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 160,00 - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 195,00 €/qm liegt somit im unteren bis mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner geringeren Tiefe von rd. 26,0 m von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Die abweichende Tiefe führt auf der Grundlage der Tiefentabelle zu einem Zuschlag von rd. 8 % auf den o.a. Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizient = 1,08).

Daraus folgt:

$$195,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 1,08 \quad = \quad 210,60 \text{ €/qm} \quad \underline{\underline{\text{rd. } 210,00 \text{ €/qm}}}$$



Daraus folgt:

Gemarkung Kellersberg

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	Bodenwert
23	250	Gebäude- und Freifläche, Ostring 11	189 qm	210,00 €	39.690,00 €	39.690,00 €
23	973	Gebäude- und Freifläche, Ostring	4 qm	210,00 €	840,00 €	840,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	40.530,00 €
Bodenwert des Grundstückes gesamt	40.530,00 €



8.3 Gebäudewerte

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

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für II / 2024

Bund = 182,8 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau	155,0	¹ 718,00 €	1.312,50 €	203.440,00 €	² 66,0	69.170,00 €
	Fertigstellungsgrad aufgrund des teilweisen Rückbaus 75 % angenommen					51.880,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 3.01 / 3.21 Einfamilienhaus beidseitig eingebaut

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert)

Baujahr: 1912 als Baujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1971 aufgrund von angenommenen Modernisierungsmaßnahmen

Standardstufen: 1 - 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 635,00 - 810,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **718,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Daraus folgt: 718,00 €/qm BGF x 1,0 = **718,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahl 2 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewerte 51.880,00 €

- 2** Fiktive Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Bewertungszeitpunkt
27 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **66,0 %**.

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 16 des Wertgutachtens)	+	<u>0,00 €</u>
	=	51.880,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)	+	<u>0,00 €</u>
	=	51.880,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	5.000,00 €
Zuschlag/Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		56.880,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>56.880,00 €</u>
---	----------	---------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der geringen Höhe der Gebäudezeitwerte und der angenommenen vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 VORLÄUFIGER SACHWERT

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	40.530,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	56.880,00
	€	97.410,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	97.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Einfamilienwohnhaus** wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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

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



Zu 1) Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2024 (Auswertungen aus 2022 und 2023) Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser als Reihenhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 97.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 1,37.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Wohnhaus mit über 100 Jahre alter Bausubstanz mit Kostenrisiken der Instandsetzung/ Instandhaltung. Zusätzlich evtl. zusätzliche leerstandsbedingte Schäden
- Geringe Wohnfläche
- Unsicherheit hinsichtlich des baulichen Zustandes und des Ausbaugrades aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,0 als zutreffend angesehen und der Bewertung zugrunde gelegt, d.h. ein Zuschlag auf den ermittelten Sachwert wird nicht vorgenommen.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
97.000,00 €	x	1,0	=	<u>97.000,00 €</u>



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

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

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

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten, die nicht bereits berücksichtigt wurden.

marktangepasster Sachwert 97.000,00 €

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

Zuschlag / Abzug $\pm$ 0,00 €

Sachwert = 97.000,00 €

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



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Ostring 11

in 52477 Alsdorf - Kellersberg

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 5. September 2024
mit

97.000,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich

Flurstück 250 = **96.160,00 €**

Flurstück 973 = **840,00 €**

Herzogenrath, 18. Dezember 2024

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 2805)

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz
vom 05.07.2021,

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

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleih-
ungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2024