



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

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

Gastdozent RWTH Aachen
Gastdozent Ingenieurakademie West

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 20/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Eigentumswohnung ATP-Nr. 2 im

Erdgeschoss rechts des Hauses

Sedanstraße 26 in 52068 Aachen



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Sedanstraße 26
52068 Aachen
WE ATP-Nr. 2



2

Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweis	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	7
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Das Wohnhaus	9
3.2 Die Wohnung ATP-Nr. 2	9 + 10
3.3 Mieter der Wohnung ATP Nr. 2	10
3.4 Hausgeld	10
3.5 Instandhaltungsrücklage	10
3.6 Geplante Maßnahmen, die durch Sonderumlage finanziert werden sollen	11
3.7 WEG-Verwaltung	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Wohnungsgrundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12 + 13
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kostenmiete	14
4.6 Denkmalschutz	15
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	16



	Seite
5.0 BAUBESCHREIBUNG	17 - 19
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	19
5.2 Stellplatz / Garage	19
5.3 Hausanschlüsse	19
5.4 Außenanlagen	19 + 202
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand	20 + 21
5.6 Energetische Beurteilung	21
5.7 Grundrissfunktionen	21 + 22
5.8 Weitergehende Hinweise	22 + 23
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	24
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	25
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25 + 26
8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1 Wohnung ATP-Nr. 2	27 - 29
9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30 - 35
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	36 - 38

LITERATURNACHWEIS	39
--------------------------	----



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Wohnungs- grundbuch von	Aachen
Blatt 27189	Nr. 1
Gemarkung	Aachen
Flur	72
Flurstück	3333
Größe	<u>407 qm</u>

1.209,90/10.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen – Aufteilungsplan Nr. W 2 –

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 11.06.2025
Geschäfts-Nr. 18 K 20/25

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 24. Juli 2025

Teilnehmer:

- Der Eigentümer
- Der Mieter
- Der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros



1.5 Wertermittlungsstichtag

24. Juli 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

24. Juli 2025

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 (Seite 3 - 7)
- Flurkarte M 1:1000 vom 09.07.2025
- Bauzeichnung M 1:100 mit Genehmigungsvermerk der Stadt Aachen vom 01.12.1949 "Wiederaufbau des Hauses Sedanstraße 26 2. Obergeschoss links und Dachgeschoss"
- Gebrauchsabnahmeschein zu vorgenanntem Wiederaufbau vom 12.02.1955
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit, erteilt durch die Stadt Aachen am 07.10.1999 mit Aufteilungsplänen
- Teilungserklärung vom 06.10.1999 UR-Nr. 1014/1999 Notar Dr. Simon, Limburg
- Änderung und Ergänzung zur Teilungserklärung vom 20.11.2000 UR Nr. 1218/2000, Notar wie vor
- Einleitungsbericht des Zwangsverwalters vom 01.04.2025
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben des Eigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen
- Einsicht in die Hausakte bei der Stadt Aachen

1.8 Hinweis

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



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung



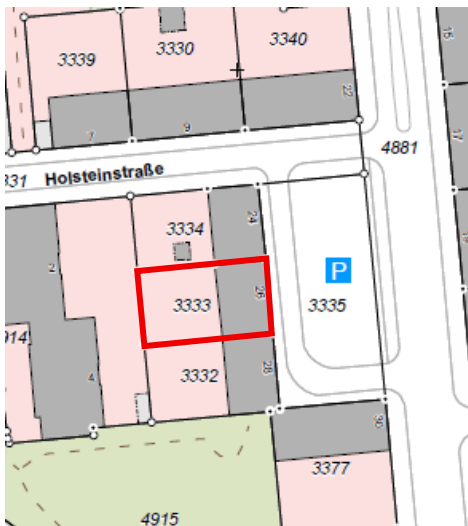
Das Grundstück befindet sich an der Sedanstraße, im Ostviertel der Stadt Aachen, rd. 20 m von der Einmündung der Holsteiner Straße entfernt.

Die Stadt Aachen mit rd. 260.000 Einwohnern liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen ist Oberzentrum der StädteRegion Aachen, die aus neun Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen gebildet wurde.

Die Sedanstraße ist eine Verbindung zwischen der Stolberger Straße und dem Adalbertsteinweg.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.



Die Wohnhäuser Sedanstraße 24 – 28 liegen hinter einem Platz, der als PKW-Parkfläche genutzt wird.

Die nächsten Waren- und Dienstleistungsangebote sind in fußläufiger Entfernung am Adalbertsteinweg und in der Elsassstraße.

Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe.

Der Europaplatz mit Zufahrt zur BAB ist in rd. 500 m.

Das Aachener Zentrum mit seinen umfangreichen Angeboten befindet sich in rd. 1,0 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

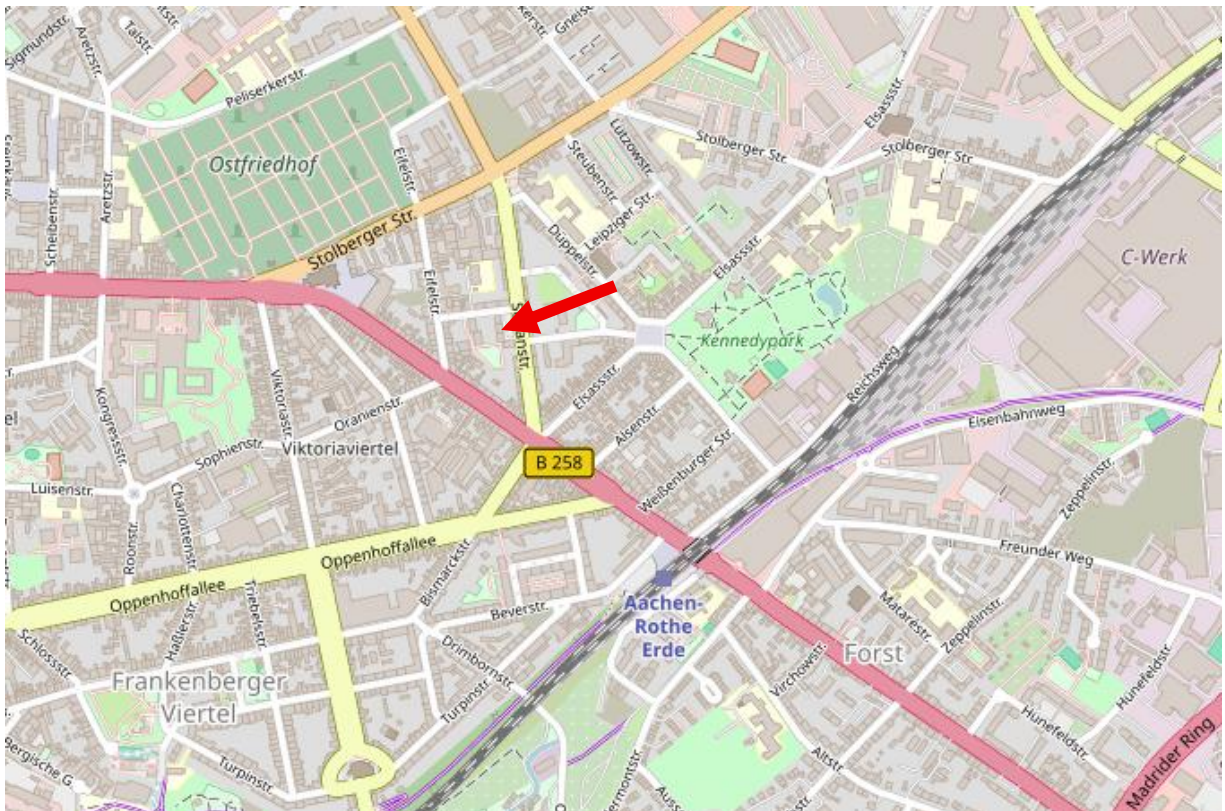
Bewertungsobjekt:
Sedanstraße 26
52068 Aachen
WE ATP-Nr. 2



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)

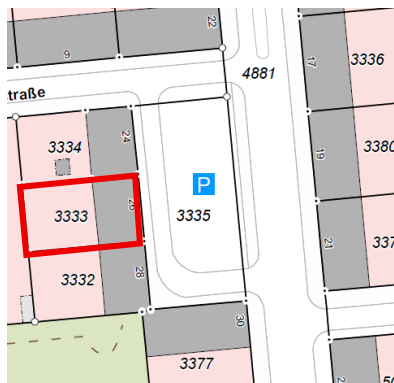


(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Das Wohnhaus



Das Grundstück ist bebaut mit dem Wohnhaus Sedanstraße 26, dem mittleren Haus einer Dreihäuser-Reihe.

Das 1924/25 errichtete Wohnhaus ist dreigeschossig und unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Instandsetzung und Teilwiederaufbau des Hauses nach Kriegsschäden erfolgte nach 1949.

In dem Wohnhaus sind 8 Wohneinheiten.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus erfolgten nach dem Erwerb durch den heutigen Eigentümer ab 2006.

(s. Baubeschreibung des Wertgutachtens)

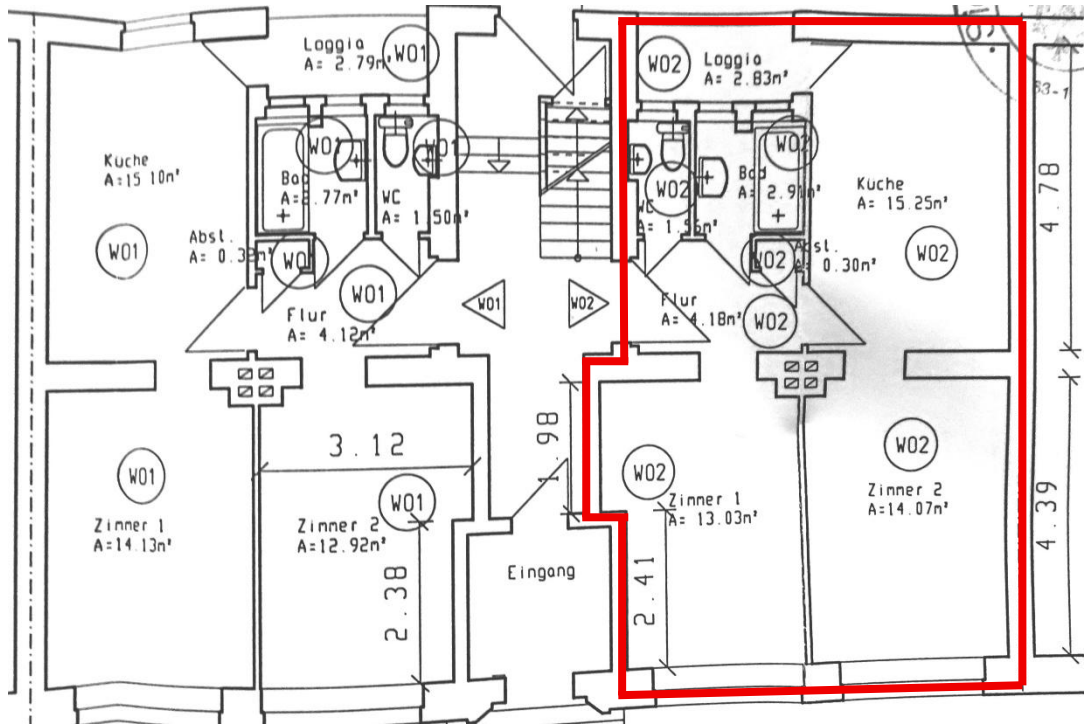
3.2. Wohnung ATP Nr. 2

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt lt. Angabe in den Aufteilungsplänen und lt. Ermittlung der Miteigentumsanteile 52,72 qm.

Das Raumangebot der WE ATP-Nr. 2 umfasst:

Flur, Küche, Bad, WC, Abstellen, 2 Zimmer, Loggia

(s. Wohnungsgrundriss auf der folgenden Seite)



Grundrisskizze Wohnung ATP-Nr. 2 – Erdgeschoss rechts

3.3 Mieter der Wohnung ATP 2

bekannt

Mietbeginn	01.04.2024
Nettomiete	380,00 €/mon.
Heiz- und Nebenkosten	<u>90,00 €/mon.</u>
Gesamt	<u>470,00 €/mon.</u>

3.4 Hausgeld

Hausgeld ist der Betrag, den die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen haben für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung

Höhe Hausgeld

Wird nicht gezahlt, da der Eigentümer über alle WE des Hauses verfügt

3.5 Instandhaltungsrücklage

Wird nicht angesammelt



**3.6 Geplante Maßnahmen,
die durch Sonderum-
lagen finanziert
werden sollen**

Sind mir nicht bekannt.

3.7 WEG - Verwaltung

Erfolgt durch den Eigentümer.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Blatt 27189

Im **Bestandsverzeichnis** des vorgenannten Wohnungsgrundbuches sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sonder Eigentums vermerkt:

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blatt 27188 bis 27195) beschränkt:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

Ausnahmen Veräußerung durch teilenden Eigentümer, Konkursverwalter, Zwangsversteigerung, Veräußerung an Ehegatten oder Abkömmlinge.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen 18 K 20/25). Eingetragen am 18.03.2025.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen 18 L 5/25). Eingetragen am 18.03.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners wurde vom Fachbereich Bauaufsicht FB 63 der Stadt Aachen Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes Sedanstraße 26, Gemarkung: Aachen, Flur: 72, Flurstück: 3333, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragung vorhanden ist.



Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

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 Fachbereich Klima und Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36 der Stadt Aachen wurde Folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Gemarkung Aachen, Flur 72, Flurstück 3333, Sedanstraße 26

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für das angefragte Flurstück nach den hier vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/210, Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) für die **Erschließungsanlage „Sedanstraße“***

**Grundstück: Sedanstraße 26,
Gemarkung Aachen, Flur 72,
Flurstück 3333**

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Sedanstraße"** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

Eine Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

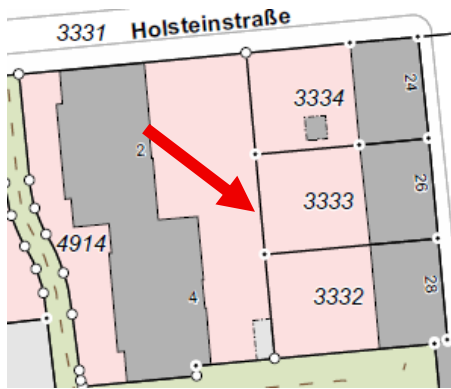
Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kosten- / Bewilligungsmiete

Liegt nicht vor.



4.7 Sonstige Rechte / Lasten



Auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes befindet sich eine Tür zu dem angrenzenden Fremdgrundstück Holsteinstraße 2-4 (Flurstück 4914).

Der Eigentümer des Bewertungsobjektes gab an, dass ihm diese Tür gestattet worden sei.

Unterlagen zu dieser Gestattung liegen mir nicht vor.





5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegelmauerwerk, Trennwände auch aus Bimsmauerwerk u.a. angenommen.
Kellerwände teilweise auch aus Kiesbeton
Kellerdecke aus Stahlbeton bzw. Beton mit I-Trägern
Geschossdecken als Holzbalkenlagen
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Tonziegeleindeckung auf Unterspannbahn
Gauben mit Zinkblech verkleidet
Eindeckung lt. Angabe des Eigentümers in 2020 erneuert

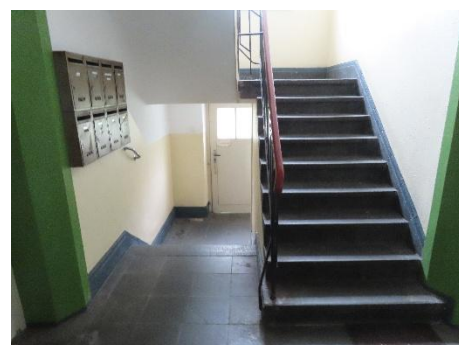
Ausbau

Fassaden

Straßenfront im EG als gegliederte Putzfassade
Rückfront mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus ca. 2006

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Natursteinstufen
Holztreppe in den Spitzboden
Wände mit Kunststoff- / Binderfarbenanstrich
Haustür aus einer baualterüblichen Holzkonstruktion





Besondere Ausstattung ---

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

**5.1 Abstellmöglichkeiten /
Gemeinschaftseinrichtungen**

- ein Kellerraum als Abstellfläche
(s. Anlage des Wertgutachtens)

5.2 Stellplatz / Garage

Sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

5.3 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Der Hof ist mit Beton befestigt
Der Hausgarten weist Ziergehölze auf





5.5 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind normal und entsprechen dem Baulter

Abweichend wurde festgestellt:

- Im Kellergeschoss sind teilweise - weitgehend baulterübliche - Durchfeuchtungen von Kellerwänden
- Die Türen zu den Kellerräumen sind weitgehend erneuerungsbedürftig und Kellerräume sind weitgehend freizuräumen
- Überprüfung der Entsorgungsleitungen im Kellergeschoss
- Teile des Dachgeschosses zeigen älteren, m.E. nicht mehr aktiven Schädlingsbefall auf

2. Wohnung ATP Nr. 2

Die Wohnung befindet sich in einem normalen Unterhaltungszustand.

3. Außenanlagen

Der Betonbelag im Hof weist Schäden auf, der Hausgarten ist pflegebedürftig



Für die vorgenannten Punkte zu 1 und 3, die weitgehend in den Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums fallen, wird bei der Wertermittlung ein Abzug von insgesamt 15.000,00 € vorgenommen.

Der Abzug für die hier zu bewertende Wohnung erfolgt gem. der Miteigentumsanteile.

Dieses entspricht im vorliegenden Fall bei 1.209,90 / 10.000 rd. 1.815,00 €

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

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

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

Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird bei der Vergleichswertermittlung durch einen Anpassungsabzug und bei der Ertragswertermittlung durch einen entsprechenden Mietansatz berücksichtigt.

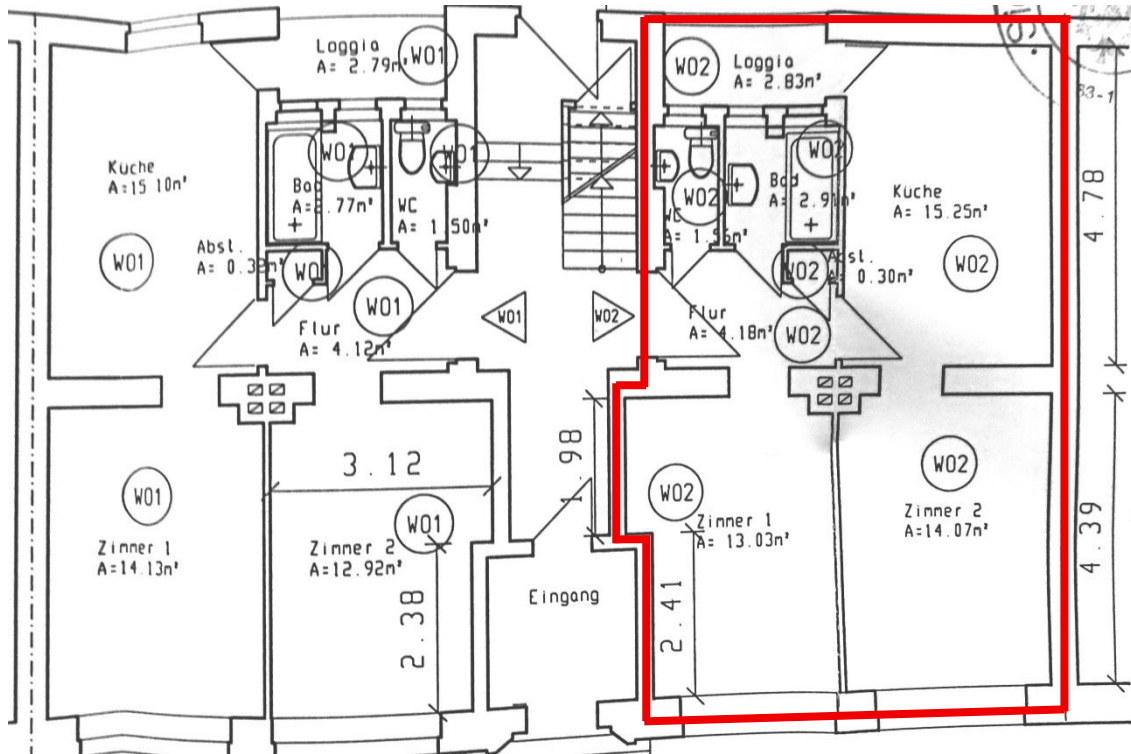
5.6 Energetische Beurteilung

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

Dieser ist bei denkmalgeschützten Gebäuden nicht erforderlich.

5.7 Grundrissfunktionen

Der Grundriss der Wohnung ist baualterüblich. Es sind teilweise gefangene Räume und Durchgangszimmer vorhanden. Die Wohnung hat mit der zum Hausgarten (nach Westen) ausgerichteten Loggia einen direkten Freibereich.



5.8 Weitergehende Hinweise

1) Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung ATP-Nr. 2 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 wurde das 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 die Wohnungen.

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Angabe des Geoportals der Stadt Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 525, rechtskräftig seit dem 20.05.1964.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

WA

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

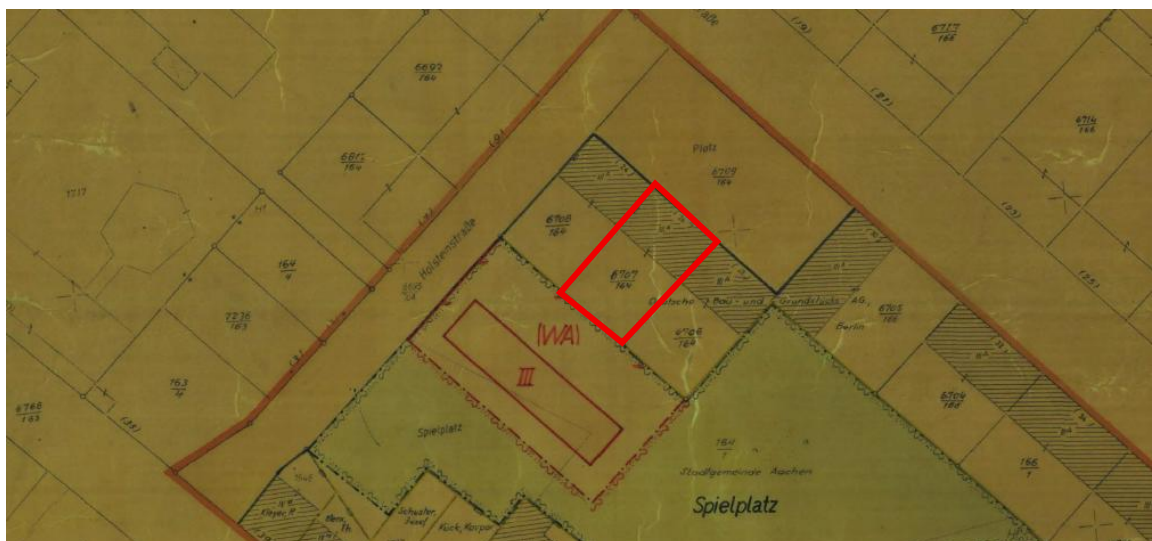
Keine Angabe

Geschossflächenzahl

Keine Angabe

Anzahl der (Voll-) Geschosse

III



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 525



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 eine Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher - wie beschrieben - unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen eine Wertermittlung nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Wohnung ATP-Nr. 2

Die zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 2 liegt - wie beschrieben - im Erdgeschoss rechts des Hauses Sedanstraße 26, das acht Eigentumswohnungen umfasst. Das Wohnhaus wurde 1924/25 errichtet.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 52,72 qm.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für 2025 (Stand 01.01.2025) in einem großräumigen Bereich in der Stadt Aachen beim **Weiterverkauf** von **vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen** den folgenden Durchschnittswert ergeben:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025	
Immobilienrichtwert	2.200,00 €/m ²		
Gemeinde	Aachen	Aachen	
Immobilienrichtwertnummer	251426		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1975	1925	5,8 %
Wohnfläche	40 - 60 m ²	52,72 m ²	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	Vermietet	- 7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn- / Nutzfläche (gerundet)		2.160,00 €/m²	

Der o. a. Wert wird zunächst als Ausgangswert zugrunde gelegt und aufgrund eventueller Abweichungen einzelner Merkmale wie folgt angepasst:

Anpassungen des durchschnittlichen Immobilienpreises aufgrund von Objektbesonderheiten des Bewertungsobjektes:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Einheiten im Gesamtobjekt < 4 bzw. größer 10	---	---
• Zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / am Wohnungseigentum	---	- 10 %
• Aufzug	---	---
• fehlender Freibereich (Balkon / Loggia /Terrasse)	---	---
• Fehlende Ergänzungsflächen (Kellerraum)	---	---
• PKW-Garage	---	---
• PKW-Tiefgarage	---	---
• Nachfrage / Markt	---	---
• Lageanpassung	---	---
	---	---
Anpassungen	<u>0 %</u>	<u>- 10 %</u>

Differenz = - 10 %

Aus der o.a. Aufstellung wird ersichtlich, dass Erfordernisse zur Anpassung des Immobilienrichtwertes bestehen.

Daraus folgt: Vergleichswert = 2.160,00 €/qm - 10 % = **1.945,00 €/qm**

Somit ergibt sich:**ATP-Nr. 2**

52,72 qm Wohnfläche x 1.945,00 €/qm Wfl. = 102.540,00 €

Abzgl. anteiliger Abzug wie auf Seite 21
des Gutachtens beschrieben = 1.815,00 €

= 100.725,00 €

rd. 101.000,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Sedanstraße 26
52068 Aachen
WE ATP-Nr. 2



29

**Wert der Wohnung
ATP-Nr. 2 im mittelbaren
Vergleichswertverfahren**

rd. 101.000,00 €

=====



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wohnung ATP Nr. 2

Die Wohnung ist vermietet zu 380,00 €/mon. netto, das entspricht rd. 7,27 €/qm.

Zum Vergleich der gezahlten Miete wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen vom 01.01.2024 hinzugezogen.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt gem. Mietspiegel in drei Schritten:

- 1) **Bestimmung des durchschnittlichen Mietniveaus** in Abhängigkeit von der Wohnfläche
- 2) **Anwendung prozentualer Zu- oder Abschläge** auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von
 - a. Baujahr
 - b. Besonderheiten bei der Ausstattung
 - c. Energieeffizienz
 - d. Wohnlage
- 3) Im letzten Schritt werden die Ergebnisse der Schritte 1 und 2 zusammengefasst, die **ortsübliche Vergleichsmiete berechnet** sowie eine **Bandbreite** ausgewiesen

Ausgehend von dieser vorgenannten Vorgehensweise wird die Wohnung in die Tabelle auf der folgenden Seite eingeordnet.



Merkmale	Zu- oder Abschläge in % lt. Mietspiegel	Anpassung falls zutreffend	Kommentar
Wohnfläche		52,72 qm	
Basismiete	In Abhängigkeit von der Wfl.	7,56 €	
<u>Kategorie 1</u>			
Baujahrguppe	1918 - 1948	+ 8 %	
<u>Kategorie 2</u>			
Ausstattung			
Souterrain	- 9 %	---	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	---	
Handtuch- wärmekörper	+ 2 %	---	
Bad mit Fuß- bodenheizung	+ 2 %	---	
2. Bad oder WC	+ 2 %	---	
Aufzug	+ 3 %	---	
Rollstuhlgerecht	+ 7 %	---	
Einbauküche	+ 8 %	---	
Hochwertiger Bodenbelag	+ 6 %	---	
Kein Freibereich	- 5 %	---	
Ein Durchgangs- zimmer vorh.	- 4 %	- 4 %	
Nur Einzelofen	- 12 %	---	
Fernwärme/ Geothermie	+ 4 %	---	
<u>Kategorie 3</u>			
Modernisierung			
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	---	
Fenstertausch (mind. 50 %, ab 2010) ohne Kernsanierung	+ 4 %	+ 2 %	
<u>Kategorie 4</u>			
Wohnlage	Hier: mittel	+/- 0 %	
Summe der Zu- o. Abschläge in %		+ 6 %	
Angepasste Basismiete		8,01 €	



In einem weiteren Schritt wird - auf Basis der durchschnittlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete - die Spanne ermittelt (gem. Vorgabe des Mietspiegels +/- 17 %)

Wohnung	Miete lt. Mietspiegel	
	Angepasste ortsübliche Vergleichsmiete	Bandbreite in €/qm (+/- 17 %)
WE ATP-Nr. 2	8,01 €	6,65 € - 9,37 €

Für die Wohnung ergibt sich somit eine Bandbreite von 6,65 – 9,37 €/qm Wfl.

Der folgenden Bewertung wird der Mittelwert der vorgenannten Bandbreite von **8,00 €/qm** zugrunde gelegt.



Somit ergibt sich:

Wohnung ATP Nr. 2	52,72 qm	x	8,00 €	= €	421,76 x 12
					Jahresrohertrag € 5.061,00

**./ Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die AG VGA NRW für 2025**

Verwaltung	1 ETW	x	429,00 €	=	429,00 €
Instandhaltung	52,72 qm Wfl.	x	14,00 €	=	738,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	v.	5.061,00 €	=	<u>101,00 €</u>
					- € 1.268,00
					Reinertrag € 3.793,00

1 2
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,75 %)

./ Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

	3				
	27.379,00 €	x	1,75		
			100		- € 479,00
					€ 3.314,00

mit 1,75 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 30 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 23,19

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€ 76.852,00
Bodenwertanteil ³	+ € <u>27.379,00</u>
Vorläufiger Ertragswert	€ 104.231,00
Anteiliger Abzug für Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum	- € <u>1.815,00</u>
	= € 102.416,00
Ertragswert rd.	€ 102.000,00



Übertrag Ertragswert € 102.000,00

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze in der StädteRegion Aachen ergeben:

Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

(unter Berücksichtigung von Stadtteil, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz) Liegenschaftszinssatz = + 1,78 %

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart für die Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von **+ 1,75 %** zugrunde gelegt, der sich am o.a. Durchschnittswert orientiert.

- 3 Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen.

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2025 **525,00 €/qm** für III - IV geschossige Wohnbebauung, 30 m Tiefe.

Für die im vorliegenden Fall geringere Grundstückstiefe von rd. 26,5 m wird auf Basis derTiefentabelle des Gutachterausschusses ein Zuschlag von 6 % vorgenommen (Faktor = 1,06)

Somit ergibt sich : 525,00 €/qm x 1,06 = **556,00 €/qm**

Der Bodenwertanteil der ATP Nr. 2 wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert =				
	407 qm	x	556,00 €/qm	= <u><u>226.292,00 €</u></u>
Bodenwertanteil =				
	226.292,00 €	x	1.209,90/10.000	= <u><u>27.379,00 €</u></u>

Ertragswert der WE ATP-Nr. 2 rd. € 102.000,00



Zusammenstellung der Werte	
Vergleichswert der WE ATP-Nr. 2	€ 101.000,00
Ertragswert der WE ATP-Nr. 2	€ 102.000,00



10.0 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem (mittelbaren) Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festzustellen ist, dass die ermittelten Ergebnisse nur gering differieren.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart sowohl vom Vergleichswert als auch vom Ertragswert abgeleitet, wobei die beiden Werte als gleichgewichtig angesehen werden und der Verkehrswert vom Mittelwert abgeleitet wird.

Daraus folgt:

Vergleichswert		101.000,00 €
Ertragswert	+	<u>102.000,00 €</u>
ges.		203.000,00 € / 2
		101.500,00 €

Vorläufiger Verkehrswert somit rd. **102.000,00 €**



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

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten, die nicht bereits bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden.

Übertrag vorläufiger Verkehrswert 102.000,00 €

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

Zuschläge / Abzüge	±	<u>0,00 €</u>
	=	102.000,00 €

Verkehrswert	rd.	<u>102.000,00 €</u>
---------------------	------------	----------------------------



Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung
ATP Nr. 2
im Erdgeschoss rechts des Wohnhauses

Sedanstraße 26
in 52068 Aachen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 24. Juli 2025
mit

102.000,00 €

Herzogenrath, 16. Oktober 2025

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 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

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 Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft

Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber Schaper, Kleiber,

3) Sonstiges

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen, 01.01.2025