

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Danziger Straße 17 in 52477 Alsdorf



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
018 K 023/23

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Danziger Straße 17
52477 Alsdorf



2



Weitere Abbildungen im Wertgutachten



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 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Unterlagen	6
1.7 Ergänzende Angaben	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15 + 16
5.1 Hausanschlüsse	17
5.2 Außenanlagen	17
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	18
5.4 Energetische Beurteilung	18
5.5 Grundrissfunktionen / Wohnfläche / Nutzfläche	18 + 19
5.6 Weitergehende Hinweise	19 + 20



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	21
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	22
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22 + 23
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	24
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung / Bodenwertermittlung	24 + 25
8.3 Gebäudewerte	26 + 27
8.4 Vorläufiger Sachwert	28
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	29 + 32
LITERATURVERZEICHNIS	33



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer bekannt
 bekannt
 - zu je ½ Anteil -

Amtsgericht Aachen

Grundbuch von Alsdorf

Blatt 11427 Nr. 1

Gemarkung Alsdorf

Flur 32

Flurstück 282

Größe **438 qm**
 =====

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
***in einem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft***

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), 55. Auflage, 2023

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 018 K
gemäß Beschluss vom 12.06. 2023
Aktenzeichen: 018 K 023/23



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 13. Juli 2023
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 01. August 2023
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 3) erfolgte am 22. August 2023
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp
- der Unterzeichner

1.5 Wertermittlungstichtag

- 22. August 2023**
- Zeitpunkt der 3. Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 19.06.2023
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Alsdorf
- Kopien aus der Bauakte bei der Stadt Alsdorf
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF), Aufstellung / Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Alsdorf und der StädteRegion Aachen

1.7 Ergänzende Angaben

Das Wohnhaus konnte - wie angegeben - nicht von innen besichtigt werden.

Bei den angekündigten Terminen zur Ortsbesichtigung war niemand anwesend, bzw. am 13.07.2023 wurde von Herrn..... das Betreten des Hauses verweigert, sodass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht erfolgen konnte.

In unserem dritten Schreiben vom 02.08.2023 zur Terminankündigung für den 22.08.2022 heißt es:

Hinweis:

Ich bitte um schriftliche Bestätigung bis zum 18.08.2023, dass zu dem angegebenen Termin eine Innenbesichtigung des Wohnhauses erfolgen kann.

Sollte diese Bestätigung nicht vorliegen, erfolgt keine weitere Ortsbesichtigung. Es erfolgt dann eine Bewertung nach Aktenlage und nach dem äußeren Augenschein.

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

Die folgende Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Unterlagen aus der Bauakte bei der Stadt Alsdorf, weiteren eingeholten Auskünften und nach dem äußeren Augenschein.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde – obwohl die geforderte Terminbestätigung seitens der Eigentümer nicht vorlag- auch der 3. Termin zur Ortsbesichtigung am 22.08.2023 wahrgenommen.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Danziger Straße, einer ruhigen Wohnstraße in zentrumsnaher Lage der Stadt Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 46.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

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

Alsdorf grenzt an weitere Städte der StädteRegion Aachen und an Städte und Gemeinden des Kreises Düren.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus zweigeschossigen (ehem. Siedlungs-) Wohnhäusern in halboffener Bauweise. Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

Die Waren- und Dienstleistungsangebote von Alsdorf sind teilweise in direkter Nähe bzw. fußläufig erreichbar.

Die nächsten Bushaltestellen sind ab rd. 150 m.

Die nächste Autobahnanbindung befindet sich mit der Anschlussstelle Alsdorf der A 44 in rd. 4,0 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:
Danziger Straße 17
52477 Alsdorf



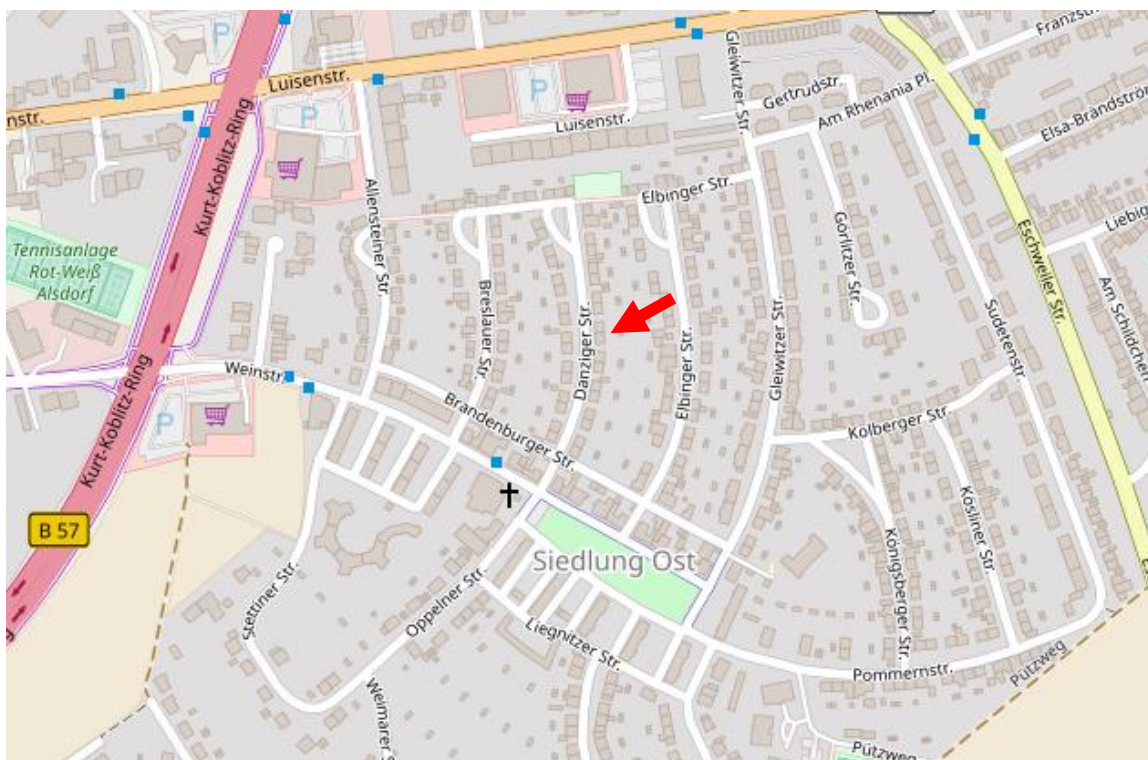
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Wohnhaus

Das um 1956 errichtete Wohnhaus wurde als Teil einer Siedlungsmaßnahme als linke Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus errichtet.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, es wird von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen.

Der Bauakte zufolge erfolgte in 1966 der Umbau der gartenseitigen Veranda zur Küchenvergrößerung und in 1982 eine Änderung der Fassade durch Vergrößerung der Fenster.

Das Wohnhaus wird aktuell – wie häufig bei dieser Objektart – vermutlich als Einfamilienhaus genutzt.

2. PKW-Garage

Baujahr 1967.

3.1 Wohn-/ Nutzflächen / Raumangebot (auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte bei der Stadt Alsdorf)

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele/Flur, Schlafen,
Bad/WC, Wohnen, Kochen
Abstellen o.ä. rd. 55,0 qm

überdachte Terrasse
rd. 23,5 qm x 0,25 rd. 5,9 qm

rd. 60,9 qm

Obergeschoss (OG)

Raumangebot wie im EG rd. 55,5 qm

Wohnfläche ges. rd. 116,4 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flur, Kellerräume	<u><u>rd. 55,0 qm</u></u>
Dachgeschoss (DG)	
(vermutlich über eine Einschubtreppe erreichbar)	
Abstellen	<u><u>rd. 27,2 qm</u></u>
2. PKW-Garage	<u><u>rd. 19,4 qm</u></u>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der von Bauzeichnungen aus der Bauakte bei der Stadt Alsdorf.

Die Berechnungen und die Bauzeichnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist - soweit feststellbar - nicht vermietet, es wird vom Eigentümer bewohnt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 23/23). Eingetragen am 24.05.2023.

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück in Alsdorf, Gemarkung Alsdorf, Flur 32, Flurstück 282, Danziger Straße 17

Aufgrund Ihrer Anfrage vom 19.06.2023 teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf eingetragen ist.

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 StädteRegion Aachen

*Alsdorf, Danziger Straße 17
Gemarkung Alsdorf, Flur 32, Flurstück(e) 282*

Das o. g. Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen 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 Danziger Straße 17 (Gemarkung Alsdorf, Flur 32, Flurstück 282), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt.

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für die Danziger Straße 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 die Danziger Straße 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 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein
angenommen
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Tonziegeleindeckung

Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Strukturputz, Seitenfront mit
Faserzementplatten verkleidet
Rückfront ebenfalls verputzt angenommen

Treppen

Geschosstreppen aus Stahlbeton oder
Holzkonstruktion und Einschubtreppe in das nicht
ausgebaute Dachgeschoss angenommen.

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und
Rollladen

Türen

Haustür

Alu-Konstruktion mit Einfach-Strukturverglasung

Innentüren

Glatt weiß oder Holzdekor angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete/Raufaser
angenommen

Bodenbeläge

Fliesen / Laminat / Teppichboden / PVC
angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation Je ein Bad in Erd- und Obergeschoss in durchschnittlicher Ausstattung angenommen

Heizung Öl-Zentralheizung (aufgrund des seitlichen äußeren Einfüllstutzens) und Heizkörper angenommen

Warm-Wasserbereitung Zentral über die Heizung bzw. Elektro-Durchlauferhitzer angenommen

Elektroinstallationen Teilmodernisiert mit einer heutigen Ansprüchen nach geringeren Absicherung und geringerer Anzahl an Steckdosen angenommen

Besondere Ausstattung ---

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Windfang mit Eingangsüberdachung
- Kaminkopf
- Geschlossene Terrasse aus einer Stahlkonstruktion auf massivem Sockel mit Einfach-Verglasung/Stegdoppelplatten

WEITERE BAUBESCHREIBUNGEN

2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Bimsmauerwerk
Pulldach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten



5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist vermutlich an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Vorgarten mit Rasenfläche und Sockelmauern
Hauszugang und Garagenzufahrt mit
Betonpflaster
Ortsüblicher Hausgarten angenommen





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand von Wohnhaus und Garage werden insgesamt als normal und dem Baualter entsprechend angenommen.

Abweichend wurde – soweit von außen einsehbar – festgestellt:

- Einzelne Fassadenrissbildungen und Putzschäden an der Straßenfront
- Nach Schließen von Fensteröffnungen an der Seitenfront unvollständige Verkleidung mit Faserzementplatten
- Windfang und Eingangsstufen sind reparaturbedürftig
- Glasschäden an der seitlichen Tür zum Hof

Die vorgenannten Punkte und die Unsicherheit bezüglich der Ausstattung und des inneren Zustands des Wohnhauses werden bei der Wertermittlung durch einen Abzug berücksichtigt.

Der vorgenannte Abzug erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

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 / Wohnfläche / Nutzfläche

Die im Rahmen einer Siedlungsmaßnahme errichteten Wohnhäuser wurden als Zweifamilienhäuser errichtet. Sie werden aktuell häufig als Einfamilienhäuser genutzt.



Im vorliegenden Fall wird ebenfalls von einer Einfamilienhausnutzung ausgegangen.

Es wurden die auf den Umbauzeichnungen ersichtlichen Grundrissveränderungen durchgeführt (s. Anlage des Gutachtens).

Die angenommene Wohnfläche mit rd. 116,0 qm im Erd- und Obergeschoss ist durchschnittlich.

Das Wohnhaus ist unterkellert, daher stehen zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss zur Verfügung.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der äußere optische Zustand des Wohnhauses und der Garage 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 äußere Besichtigung 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 das Grundstück.

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

Das Objekt wurde - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt.

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118, 3. Änderung "Siedlung Ost", rechtskräftig seit dem 04.06.1992.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der (Voll-) Geschosse **II**

Grundflächenzahl **GRZ = 0,4**

Geschossflächenzahl **GFZ = 1,2**





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 **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.

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 (§ 28 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 vermutlich als Einfamilienwohnhaus genutztes ehemaliges Zweifamilienhaus.

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. § 15 ImmoWertV vom Richtwert gem. §§ 24 und 40 ImmoWertV 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
32	282	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 17	438 qm

Front : rd. 13,0 m
Tiefe : rd. 37,0 m
Grundstückszuschnitt : Leicht trapezförmig
(siehe Flurkarte)





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung / Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2023 für die hier zu bewertende großräumige Lage **205,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| • Bauweise | offen |
| • Geschosszahl | I - II |
| • Tiefe | 35 m |
| • Fläche | 525 qm |
| • Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei und
kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 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 155,00 - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 205,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Das zu bewertende Grundstück entspricht mit seiner Tiefe nahezu den Vorgaben des Richtwertgrundstückes.

Der o.a. Bodenrichtwert wird ohne weitere Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz / qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
32	282	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 17	438 qm	205,00 €	89.790,00 €	89.790,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	89.790,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	89.790,00 €



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 / 2023

Bund = 177,8 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Wohnhaus	292,0	¹ 715,00 €	1.271,30 €	371.220,00 €	³ 66,0	126.210,00 €
2. PKW-Garage	23,0	² 450,00 €	800,10 €	18.400,00 €	⁴ 66,0	6.260,00 €
						132.470,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 2.11, Einfamilienwohnhaus als Doppel- und Reihenendhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1956

fiktives Baujahr: 1970 (aufgrund von angenommenen einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 2 + 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 685,00 - 785,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **715,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Angabe des Gutachterausschusses

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 715,00 €/qm BGF x 1,0 = **715,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert

132.470,00 €

Übertrag Gebäudewert 132.470,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen

Standardstufen:	3 + 4 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.:	245,00 - 485,00 €/qm BGF
Ausgangswert:	450,00 €/qm BGF

3 Restnutzungsdauer 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)	+	3.500,00 €
---	---	------------

= 135.970,00 €

Baunebenkosten wie Architektenhonorar,
Statik, Behörden etc.
(ohne separaten Ansatz, sind in den
NHK 2010 enthalten)

0,00 €

= 135.970,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen
Außenanlagen ¹

+ 9.500,00 €

Abzug

145.470,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	145.470,00 €
--	---	--------------

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 vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	89.790,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	145.470,00
	€	235.260,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	235.000,00



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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 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 2022 (Auswertungen aus 2021) Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 235.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren rd. 1,20.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige (ehem. Siedlungs-) Wohnlage
- Durchschnittliche Grundstücksgröße für diese Objektart
- Wohnhaus mit rd. 67 Jahre alter Bausubstanz mit Kostenrisiken der Instandsetzung / Instandhaltung
- Durchschnittliches Wohnflächenangebot sowie ergänzende Nutzflächen durch die Unterkellerung
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garage / Stellplatz)
- Die Nachfrage nach Immobilien hat u.a. durch die Zinswende, den Ukraine-Krieg und die Energiekrise teilweise deutlich nachgelassen, sodass derzeit eine Kaufzurückhaltung und sinkende Preise zu beobachten sind

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,05, der deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertfaktors liegt, als zutreffend angesehen und der Bewertung zugrunde gelegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
235.000,00 €	x	1,05	=	246.750,00 €
				=====

**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 die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Abzug für die Unsicherheit bezüglich Ausstattung und innerem Zustand des Wohnhauses aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie für – von außen – feststellbare Mängel und Schäden (siehe Seite 18 des Wertgutachtens)
10 % vom marktangepassten Sachwert
rd. 25.000,00 €

marktangepasster Sachwert 246.750,00 €

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

a) Sicherheitsabzug für feststellbare Mängel und Schäden sowie für fehlende Innenbesichtigung	-	<u>25.000,00 €</u>
	=	221.750,00 €
Sachwert	rd.	<u>222.000,00 €</u>

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart 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

Danziger Straße 17
in 52477 Alsdorf

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 22. August 2023
mit

222.000,00 €

Herzogenrath, 01. September 2023

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 15.05.2010 (BGBl. I 2010, 639).

Sachwertrichtlinie SW-RL Erlass des BMVBM vom 18.10.2012

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 G v. 11.06.2013, BGBl. I S. 466)

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
7. Auflage 2014

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Kleiber, Simon

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2023