

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 23/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Geilenkirchener Straße 509

in 52134 Herzogenrath-Merkstein





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 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Baugrundverhältnisse / Bergbau	13 + 14
4.6 Bergschadensgefährdung	14
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15
5.1 Hausanschlüsse	16
5.2 Außenanlagen	17
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	17 + 21
5.4 Energetische Beurteilung	21
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	22
5.6 Modernisierung	22
5.7 Weitergehende Hinweise	23



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	23
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	24
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24 + 25
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	26
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	27 + 28
8.3 Gebäudewerte	29 + 30
8.4 Vorläufiger Sachwert	31
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	32 - 35
Literaturnachweis	36



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Merkstein	
Blatt	371	Nr. 1
Gemarkung	Merkstein	
Flur	26	
Flurstück	634	
Größe	190 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), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 21.08.2024
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichtes
18 K 23/24



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 14. Oktober 2024
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit zwei Mitarbeiterinnen
des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 30. Oktober 2024
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

-
- der Unterzeichner mit zwei Mitarbeiterinnen
des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

14. Oktober 2024
- Zeitpunkt der 1. Ortsbeichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

14. Oktober 2024

1.6 Unterlagen

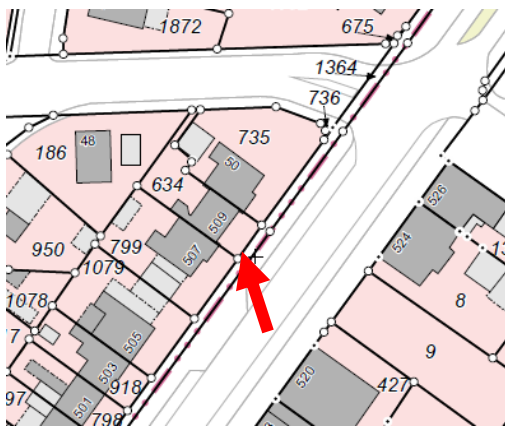
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
19.09.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 17.09.2024
- Bauzeichnungen M 1:100 vom 21.08.1912
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-
Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutz-
Flächen
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt
Herzogenrath
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt
Herzogenrath, der StädteRegion Aachen
und weiteren Dienststellen
- Wertgutachten des Sachverständigen
Dr. A. Ortmanns vom 06.09.2021 im Verfahren
18 K 034/21



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung



Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Geilenkirchener Straße im Ortsteil Merkstein der Stadt Herzogenrath.

Herzogenrath besteht aus den Zentren Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte und Merkstein, wobei der Stadtteil Kohlscheid direkt an die Stadt Aachen grenzt.

Herzogenrath liegt mit rd. 47.000 Einwohnern im Nord-Westen der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen, die Niederlande und an weitere Städte der StädteRegion.

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

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus ehem. (Siedlungs-) Wohnhäusern in halboffener Bauweise. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Fußballstadion von Merkstein.

Die Geilenkirchener Straße ist als L232 eine stark befahrene Verbindung zwischen Herzogenrath und dem Kreis Heinsberg.

Die Waren- und Dienstleistungsangebote von Herzogenrath-Mitte sind ab rd. 3 km erreichbar, die Angebote von Merkstein ab rd. 0,5 km.

Der Herzogenrather Bahnhof ist in rd. 3 km Entfernung. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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
Geilenkirchener Straße 509
52134 Herzogenrath-Merkstein



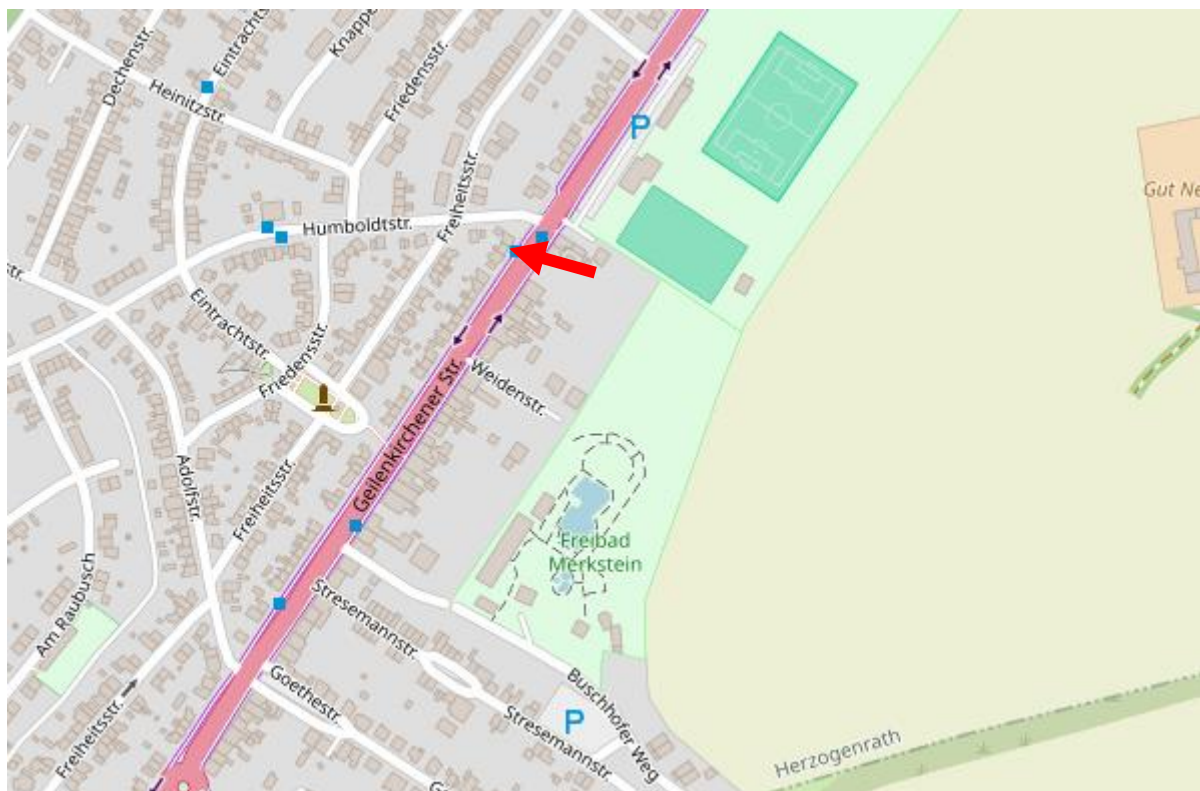
8



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem um 1912 errichteten Einfamilien-Wohnhaus.

Das als Mittelhaus einer Dreihausgruppe errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, mit Anbau, teilunterkellert.

Der Spitzboden ist einer Abb. aus einem Altgutachten zufolge in einem einfachen Standard ausgebaut.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten - soweit von außen feststellbar - ab den 2000er Jahren.

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

Vorbemerkung

Die folgenden Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage der Bauzeichnungen erstellt. Soweit ein Anbau erkennbar war, wurden die Berechnungen ergänzt.

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)		
Eingang, Zimmer, Kocchen, Flur, Anbauraum, Abstellen	rd.	39,6 qm
Ober- / Dachgeschoss		
Flur 1 + 2, 3 Zimmer	rd.	39,1 qm
Wohnfläche gesamt	rd.	78,7 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flur, Kellerraum	<u>rd. 18,6 qm</u>
Erdgeschoss (EG)	
Abstellen	<u>rd. 5,4 qm</u>
Spitzboden	
Abstellen angenommen	<u>rd. 10,0 qm</u>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen.

Die Bauzeichnungen und die Wohn- und Nutzflächenberechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 23/24). Eingetragen am 11.06.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Herzogenrath - A 61 Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück	Herzogenrath, Geilenkirchener Straße 509
Gemarkung	Merkstein
Flur	44
Flurstück	364

Bescheinigung

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 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 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

*Herzogenrath, Geilenkirchener Straße 509
Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 634*

Das oben genannte Flurstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**Auf eine Anfrage an die Stadt Herzogenrath
- A 66 Tiefbau-, Verkehrs- und Betriebsamt -
wurde folgende Auskunft erteilt:**

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für die **Erschließungsanlage Geilenkirchener Straße 509***

**Grundstück: Geilenkirchener Straße 509
Gemarkung: Merkstein, Flur: 44,
Flurstück: 634**

Für das o. a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Geilenkirchener Straße 509 nach derzeitigem Stand der Planungen nicht erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht eine Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme derzeit nicht an.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Baugrundverhältnisse / Bergbau - oberflächennaher Bergbau -

**Auf eine Anfrage an die Stadt Herzogenrath
- A 61 Abt. Bauordnungsamt - bezüglich des
oberflächennahen Bergbaus wurde folgende
Auskunft erteilt:**

*Die Geilenkirchener Straße 509 in 52134 Herzogenrath liegt außerhalb des Gefährdungsbereiches der Hinterlassenschaften des Tages- / oberflächennahen Altbergbaus.
Ihr abgefragtes Grundstück ist nicht von dieser Problematik betroffen.*



Die Bereiche der Positivkarte erstrecken sich von Kohlscheid-Berensberg bis Herzogenrath-Straß. Dies kann Ihnen unser beauftragtes Ingenieurbüro auch gerne schriftlich belegen, wobei Gebühren Ihrerseits zu zahlen sind.

Sollten Sie für den Bereich Tiefenbergbau Fragen haben, so wenden Sie sich an:

*Bergschädenabteilung EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven
info@ebv.de (Tel.: 02433-444025625)*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.6 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde folgende Auskunft erteilt (s. Anlage)

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein,
sowie Trennwände auch aus Leichtbaukonstruk-
tionen angenommen
Kellerdecke als Kappendecke, Geschossdecken
als Holzbalkenlagen angenommen
Satteldach aus einem Holzdachstuhl, rückseitig
abgeschleppt, mit Tonziegeleindeckung

Ausbau

Fassaden

Straßen- und Rückfront - soweit feststellbar - mit
Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und
Strukturputz

Treppen

Geschosstreppen aus baualterüblichen Holzkon-
struktionen angenommen

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben- Iso-Verglasung

Türen

Haustür aus Kunststoff
Innentüren jeweils teilweise aus baualterüblichen
Füllungstüren und glatt angenommen

Bodenbeläge

Fliesen, Laminat und Teppichboden
angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Rau-
faser angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Dem Gutachten aus 2021 waren Abb. beigelegt die aus 2016 datieren.

Demnach sind in dem Objekt je ein Bad mit Dusche bzw. Einbauwanne, Waschbecken und WC in einem Standard nach 2000.

Heizung

Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern angenommen

Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung bzw. über Elektro-Durchlauferhitzer angenommen

Elektroinstallation

Dem sonstigen teilmodernisierten Standard des Wohnhauses entsprechend, angenommen

Besondere Ausstattung

Ist mir nicht bekannt

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Eingangsstufen mit Natursteinbelag

5.1 Hausanschlüsse

Es wird von folgenden Hausanschlüssen ausgegangen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation



5.2 Außenanlagen

Kleiner, abgegrenzter Vorgarten

Der Hausgarten hat eine Rasenfläche und Aufwuchs in Randbereichen.

Es besteht ein separater Zugang durch eine Tür von der Humboldtstraße



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

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

Der äußere Eindruck lässt einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand vermuten.

Abweichend wurde festgestellt:

- Die Eingangsstufen weisen ein ungleiches Steigungsverhältnis auf
- Der Vorgarten ist stark pflegebedürftig

- Schäden am Fliesenbelag der Terrasse

In dem Wertgutachten des Sachverständigen Dr. Ortmanns aus 2021 heißt es:

"Dem Sachverständigen wurden zur Erarbeitung des aktuellen Gutachtens vom Miteigentümer Fotos übergeben, die nach Aussage des Miteigentümers den aktuellen Zustand des Innenausbaus des Gebäudes zeigen. Die aussagekräftigsten Fotos sind dem Gutachten als Anlage beigefügt. Die Fotos zeigen verschiedene Situationen der Küche, Flur, Treppenhaus und den Schlafräumen im OG. Den Fotos zufolge ist der Innenausbau in Teilen zerstört. In Wänden und Durchgängen sind teilweise unmotiviert anmutende Löcher geschlagen. Der diesbezügliche Bauschutt liegt herum. Es fehlen Innentüren und Zargen. Das Haus ist im derzeitigen Zustand unbewohnbar. Über den Zustand der haustechnischen Anlagen sind keine Angaben zu machen, da kein Zutritt gewährt wurde. Das Gleiche gilt auch für die statischen Belange des Gebäudes."



Abb. aus dem o.a. Gutachten



Abb. aus dem o.a. Gutachten



In einer gutachterlichen Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Tragwerksplanung vom 26.10.2017, die sich bei der Stadt Herzogenrath befindet, heißt es:

Prüfung der Standsicherheit
Wandöffnungen in tragenden Wänden
Geilenkirchener Straße 509, 52134 Herzogenrath

Gutachterliche Stellungnahme

Ortstermin vom 25.10.2017

Teilnehmer
Stadt Herzogenrath Herr Schumacher
ITB Dressen (Tragwerksplaner) Herr Dressen,
Herr Rzepkowski

Bei dem Gebäude in der Geilenkirchener Straße 509, 52134 Herzogenrath sollte die Standsicherheit überprüft werden.

Es wurden mutwillig Öffnungen in tragende und nichttragende Wände geschlagen.
Eine Begehung der Räume war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Folgendes wurde festgelegt:

Die Tragfähigkeit der tragenden Wände ist durch Schließen der Öffnungen mit gleichwertigen Mauerwerkssteinen wieder herzustellen. Auf eine Verzahnung mit den bestehenden Wänden ist zu achten.

Die Löcher sind geschossweise vom unteren Geschoss ausgehend nach oben zu schließen.

Eine Einsturzgefahr wird aufgrund der Gewölbe-
wirkung des Mauerwerks ausgeschlossen.



Anmerkung des Unterzeichners:

Dem Anschein nach ist das Objekt bewohnt.
(s. auch Kinderspielzeug auf der Terrasse und im
Hausgarten)



Dieses würde darauf schließen lassendass die
beschriebenen Schäden beseitigt wurden.

Mit hinreichender Sicherheit kann dieses jedoch
nicht bestätigt werden.

Die Unsicherheit bezgl. der Ausstattung des
Wohnhauses und des inneren Bau- und
Unterhaltungszustandes wird bei der Verkehrs-
wertermittlung als besonderes objektspezifisches
Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3
ImmoWertV berücksichtigt.

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäude-
energiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

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

Aufgrund des Wärmedämmverbundsystems und
der Fenster mit Iso-Verglasung ist von einem
verbesserten Standard des Wohnhauses
auszugehen.



5.5 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der 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 technischen Einrichtungen des Gebäudes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *das Wohnhaus wurde - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herzogenrath 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."



Ausschnitt aus dem FNP



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 ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung 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 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.



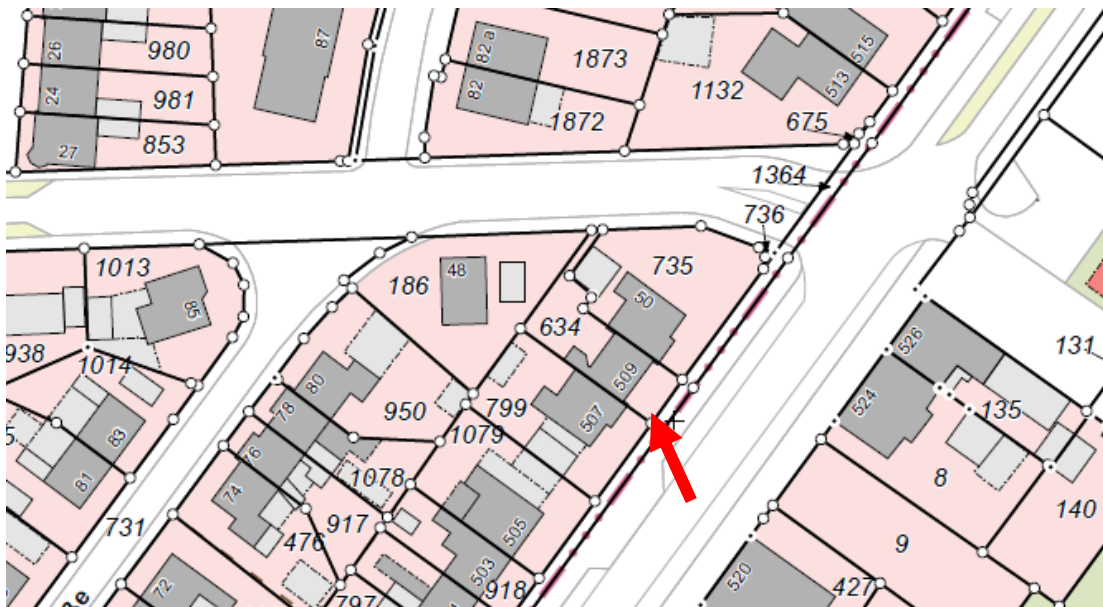
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Merkstein

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
44	634	Gebäude- und Freifläche, Geilenkirchener Straße 509	190 qm

Front : rd. 7,5 m
Tiefe : rd. 22,0 m
Grundstückszuschnitt : Rechteckig mit vergrößertem Hinterlandanteil
(siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Nord-Westen des
Grundstückes



Ausschnitt Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Bodenwertermittlung

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:

• 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 Marktbericht 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 150,00 €/qm - 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 den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Die Tiefe von rd. 22,0 m führt auf der Grundlage der Tiefentabelle zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,13.

Daraus folgt:

$$195,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 1,13 \quad = \quad \underline{\underline{220,00 \text{ €/qm}}}$$



Somit ergibt sich die folgende Bodenwertermittlung:

Gemarkung Merkstein

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
44	634	Gebäude- und Freifläche, Geilenkirchener Straße 509	190 qm	220,00 €	41.800,00 €	41.800,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	41.800,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	41.800,00 €



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 Sachwertmodell 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. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- 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. Wohnhaus	150,0	¹ 837,00 €	1.530,00 €	229.500,00 €	² 56,0	100.980,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 3.01 + 3.21 Einfamilienhaus als Reihemittelhaus

- lt. NHK 2010 / ImmoWertV -

(Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert)

Baujahr: 1912

Fiktives Baujahr: 1979 aufgrund von angenommenen Modernisierungsmaßnahmen
(modellkonform)

Standardstufen: 2 + 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 705,00 - 810,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **797,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: 1,05 Ausbau des Spitzbodens in einfachem Standard

Daraus folgt: 797,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,05 = **837,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert

100.980,00 €

**Übertrag Gebäudewert 100.980,00 €**

- 2** Fiktives Baujahr zum Bewertungszeitpunkt 45 Jahre bei
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Rest-
nutzungsdauer demnach 35 Jahre.
Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **56,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 16 des Wertgutachtens)	+	<u>1.000,00 €</u>
	=	101.980,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	101.980,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	8.000,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		109.980,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = <u>109.980,00 €</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 und des Gebäudewertes ein Wert zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	41.800,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	109.980,00
	€	151.780,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	152.000,00



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 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 152.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren 1,24.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Lage an der Geilenkirchener Straße, der als L232 stark befahrenen Verbindung zwischen Herzogenrath und dem Kreis Heinsberg
- Einfamilienwohnhaus mit über 100 Jahre alter Bausubstanz, angenommen modernisiert wie beschrieben
- Insgesamt objekttypisches Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist teilunterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird zunächst ein Sachwertfaktor von 1,14 als zutreffend angesehen, der 10 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
152.000,00 €	x	1,14	=	<u>173.280,00 €</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 die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Es verbleiben somit Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung des Hauses und insbesondere über den inneren baulichen Zustand.

Es wird verwiesen auf die Ausführungen auf Seite 17 - 20 des Wertgutachtens.

Übertrag marktangepasster
Sachwert

173.280,00 €

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

Die beschriebenen Unsicherheiten werden durch einen Abzug von 20 % vom marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Daraus folgt:

173.280,00 € ./. 20 % = 138.624,00

rd. 139.000,00 €

Der ermittelte Betrag wird dem Verkehrswert gleichgesetzt.



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Geilenkirchener Straße 509
in 52134 Herzogenrath-Merkstein

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 14. Oktober 2024
unter Berücksichtigung der
beschriebenen Unsicherheiten
mit

139.000,00 €

Herzogenrath, 12. November 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 Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2024