

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 24/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Klosterrather Straße 33 in 52134 Herzogenrath





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	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Baugrundverhältnisse / Bergbau	14
4.6 Bergbauliche Verhältnisse	14
4.7 Wirtschaftliche Einheit	14
4.8 Hinweis	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 + 17
5.1 Hausanschlüsse	17
5.2 Außenanlagen	18
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	21 + 22
5.4 Energetische Beurteilung	19
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	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 Bodenwertermittlung	25 + 26
8.2.1 Ermittlung der Wertminderung durch das Leitungsrecht	26
8.3 Gebäudewerte	27 + 28
8.4 Vorläufiger Sachwert	29
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	30 - 33
Literaturnachweis	34



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Herzogenrath	
Blatt	2108	Nr. 2, 4, 5
Gemarkung	Herzogenrath	
Flur	27	
Flurstück	426	groß = 19 qm
Flurstück	427	groß = 183 qm
Flurstück	428	groß = <u>163 qm</u>
Größe gesamt = <u>365 qm</u>		

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

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

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichtes
18 K 24/24
Beschluss vom 11.06.2024



1.4 Ortsbesichtigung

Die für den 28.08.2024 und 26.09.2024 angekündigten Termine zur Ortsbesichtigung wurden jeweils von der Eigentümerin / ihrem Bevollmächtigten abgesagt.
In der 3. Terminankündigung vom 15.10.2024 für den 31.10.2024 heißt es:

Ich weise jedoch bereits jetzt darauf hin, dass der Termin zur Ortsbesichtigung am 31.10.2024 nur wahrgenommen wird, wenn Sie bis zum 25.10.2024 schriftlich unserem Büro erklärt haben, dass Sie den Termin wahrnehmen und eine Innenbesichtigung des Objektes erfolgen kann.

*Erfolgt diese Benachrichtigung nicht, wird eine Bewertung nach dem äußeren Augenschein und nach Aktenlage vorgenommen.
Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt nicht.*

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

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

Ortsbesichtigung ohne Innenbesichtigung erfolgte am: 04. November 2024

Teilnehmer:

- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp
- der Unterzeichner

1.5 Bewertungsstichtag

04. November 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

04. November 2024



1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 14.08.2024
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Herzogenrath, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

Hinweis:

Auf eine Nachfrage bei der Stadt Herzogenrath wurde mitgeteilt, dass im Archiv der Stadt Herzogenrath über das Objekt Klosterrather Straße 33 keine Bauakte vorhanden ist.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Klosterrather Straße, einer ruhigen, zentrumsnahen Wohnstraße 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 Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern – in offener, halboffener und Reihenubauweise.

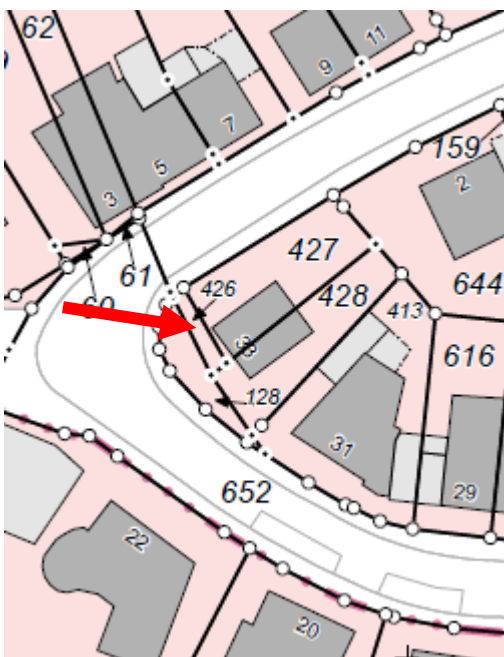
Die Wohnhäuser liegen hinter Vorgärten bzw. hinter Stellplätzen in ehem. Vorgärten.

Das Zentrum von Herzogenrath-Mitte mit seinen umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist ab rd. 500 m erreichbar.

Das Aachener Zentrum ist rd. 10,5 km entfernt.

Der Herzogenrather Bahnhof ist in rd. 1,5 km Entfernung. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

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
Klosterrather Straße 33
52134 Herzogenrath



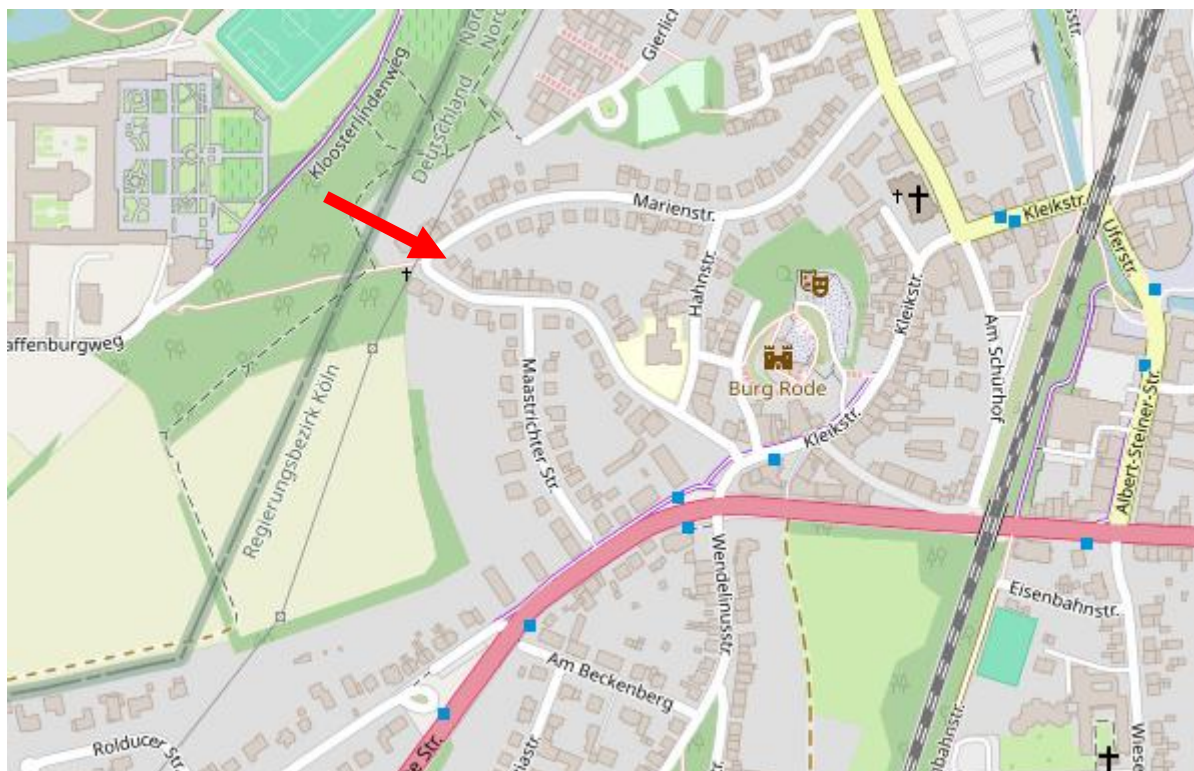
9



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilien-Wohnhaus.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss wird als ausgebaut angenommen. Das Untergeschoss ist - geländebedingt - gartenseitig niveaugleich.

Das Baujahr des Hauses ist mir nicht bekannt. Es wird von mir auf ca. 1935 geschätzt.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten, soweit von außen feststellbar und einer Darlehensaufnahme aus 2014 zufolge, vermutlich um 2014.

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

Vorbemerkung

Die folgenden Wohn-/Nutzflächen wurden aus den Abmessungen des Gebäudes aus der Flurkarte abgeleitet.

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)	rd.	53,0 qm
Obergeschoss (OG)	rd.	53,0 qm
Dachgeschoss (DG)	rd.	43,0 qm
	rd.	149,0 qm
Überdeckter Freisitz auf der UG-Ebene rd. 22,0 qm x 0,25	rd.	5,5 qm
Wohnfläche gesamt	rd.	154,5 qm

Nutzflächen

Untergeschoss (UG)	rd.	53,0 qm
---------------------------	------------	----------------

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist - soweit feststellbar - nicht vermietet. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Wohnhaus von der Eigentümerin selbst genutzt wird.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 3 zu Lasten der Flurstücke 426 und 427

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für die Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft Essen (RWE). Eingetragen gemäß Bewilligung vom 9. Mai 1983 am 26. Mai 1983.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 24/24). Eingetragen am 18.06.2024.

Lfd. Nr. 3 Veränderungen

Berechtigte infolge formwechselnder Umwandlung, Firmenänderung und Umwandlung durch Ausgliederung aufgrund Ausgliederungsvertrag vom 11.11.2019: Westnetz GmbH, Dortmund - Amtsgericht Dortmund, HRB 30872 -. Eingetragen am 04.08.2020

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, Klosterrather Straße 33
Gemarkung	Herzogenrath
Flur	27
Flurstücke	426, 427, 428



Bescheinigung

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v. g. Grundstücken 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, Klosterrather Straße 33
Gemarkung Herzogenrath, Flur 27, Flurstück 426, 427, 428*



Das oben genannten Flurstücke werden 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 Klosterrather Straße 33***

Grundstück: Klosterrather Straße 33
Gemarkung: Herzogenrath, Flur: 27,
Flurstück: 426/427/428

Für das o. a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Klosterrather Straße 33 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 Verwaltungsverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.



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 Klosterrather Straße 33 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 Bergschadens- gefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die in der Anlage des Wertgutachtens befindliche Auskunft erteilt

4.7 Wirtschaftliche Einheit

Die 3 Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

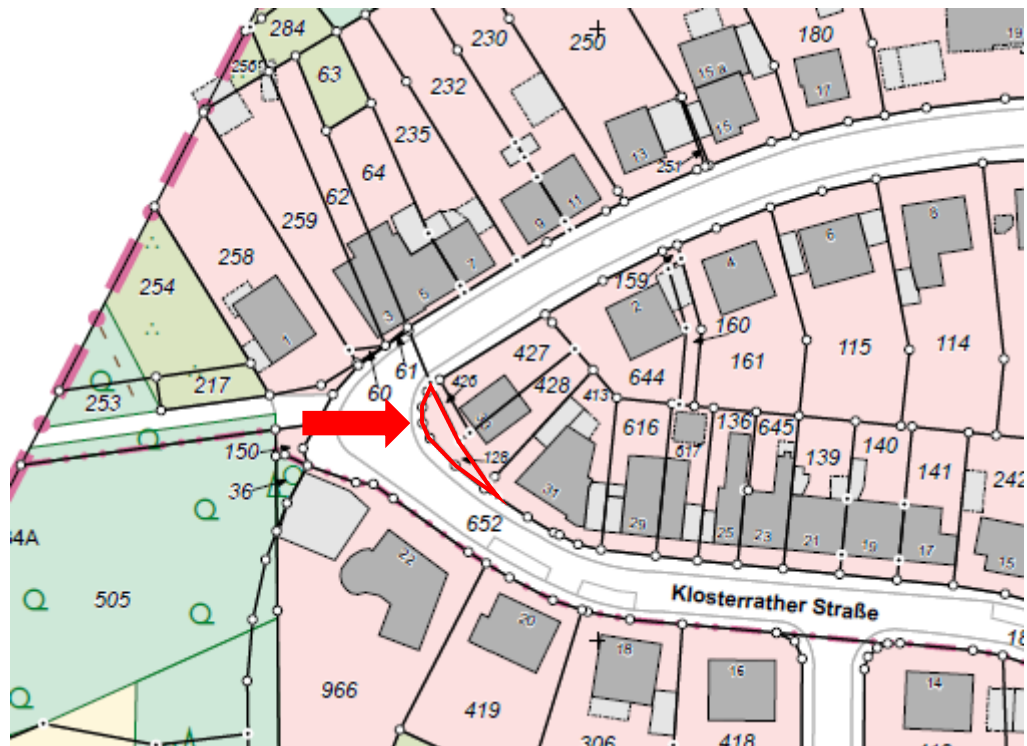


4.8 Hinweis

Im Eckbereich der Straße und vor den 3 Bewertungsflurstücken befindet sich Flurstück 128.

Eigentümer dieses Flurstücks ist auf Nachfrage beim Katasteramt der StädteRegion Aachen die Stadt Herzogenrath.

In der Örtlichkeit wird das Flurstück 128 als Teil des Vorgartens des Bewertungsgrundstückes genutzt.





5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein,
Trennwände auch aus Leichtbaukonstruktionen
angenommen
Kellerdecke massiv
Geschossdecken als Holzbalkenlagen
angenommen
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
erneuerter Tonziegeleindeckung

Ausbau

Fassaden

Verblendmauerwerk mit Anstrich

Treppen

Kellertreppe massiv
Geschosstreppen aus einer Holzkonstruktion
angenommen

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung

Türen

Haustür

Baualterübliche Holzkonstruktion

Innentüren

Glatt weiß oder mit Holzdekor angenommen

Bodenbeläge

Fliesen, Laminat und Fertigparkett angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Anstrich / Rau-
faser / Tapete angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Ein Bad und ein sep. WC in modernisierter Ausstattung angenommen

Heizung

Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern angenommen

Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung bzw. über Elektro-Durchlauferhitzer angenommen

Elektroinstallation

Modernisierter Standard angenommen

Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Terrassenüberdachung auf der UG-Ebene aus Alu mit Eindeckung aus Stegdoppelplatten o.a.

5.1 Hausanschlüsse

das Haus ist vermutlich an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation



5.2 Außenanlagen

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und ein
offenes Schwimmbad auf.

Der Stellplatz neben dem Wohnhaus ist mit
Rasengittersteinen befestigt.

Ziergehölze in Vor- und Hausgarten

Im Vorgarten befindet sich ein alter Baum

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch
Ziegel- / Sockelmauern mit teilweise Aufsatz aus
einem Stabgitterzaun mit Sichtschutz





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Soweit von außen feststellbar, befindet sich das Wohnhaus in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand.

Die Unsicherheiten in Bezug auf Ausstattung und Unterhaltungszustand werden bei der Verkehrswertermittlung durch einen Abzug berücksichtigt.

5.4 Energetische Beurteilung

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

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wird, in Bezug auf das Baujahr des Hauses, von einem verbesserten energetischen Standard ausgegangen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-Nutzflächen

Es wird von einem durchschnittlichen Einfamilien-Wohnhausgrundriss ausgegangen.

Der Hausgarten ist - geländebedingt - nur durch das Untergeschoss bzw. von außen erreichbar. Die überdeckte Terrasse befindet sich auf der Untergeschoss-Ebene.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der äußere optische Zustand des Gebäudes erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.*
Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.



Auch 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 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 im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 2 der Stadt Herzogenrath. Rechtskräftig seit dem 05.04.1957.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

B llo

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

GRZ = Keine Angabe

Geschossflächenzahl

GFZ = Keine Angabe

Anzahl der (Voll-) Geschosse

II



Ausschnitt aus dem Durchführungsplan



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.

Einfamilienwohnhäuser 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

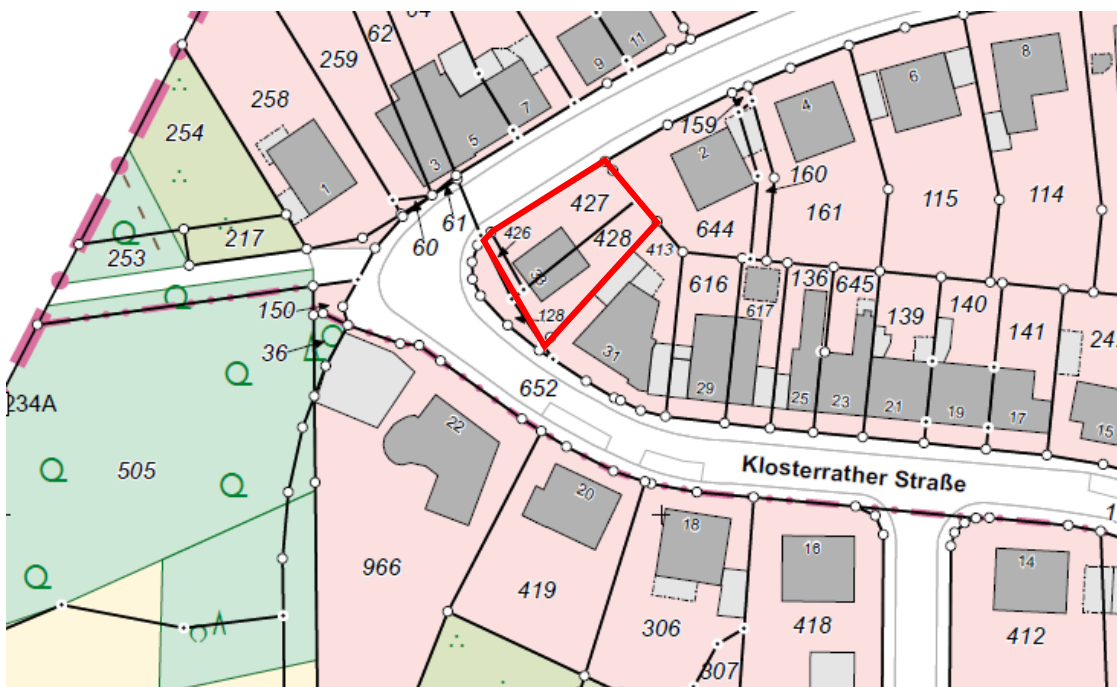
8.1 Bodenwert

Gemarkung Herzogenrath

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
27	426	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße	19 qm
27	427	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße 33	183 qm
27	428	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße 33	163 qm

Eckgrundstück

Fronten	:	rd. 19,0 m
Rückfront	:	rd. 22,0 m
Tiefe	:	rd. 24,0 m iM
Grundstückszuschnitt	:	trapezförmig (siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung	:	Der Hausgarten liegt im Nord-Osten 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 **260,00 €/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 160,00 €/qm - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 260,00 €/qm liegt somit im oberen Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf seine Tiefe von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Die Grundstückstiefe von rd. 24,0 m iM führt auf der Grundlage der Tiefentabelle des Gutachterausschusses zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,11.

Daraus folgt:

$$260,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 1,11 \quad = \quad 288,60 \text{ €/qm} \quad \underline{\underline{\text{rd. 290,00 €/qm}}}$$



Somit ergibt sich die folgende Bodenwertermittlung:

Gemarkung Herzogenrath

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
27	426	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße	19 qm	290,00 €	5.510,00 €	5.510,00 €
27	427	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße 33	183 qm	290,00 €	53.070,00 €	53.070,00 €
27	428	Gebäude- und Freifläche, Klosterrather Straße 33	163 qm	290,00 €	47.270,00 €	47.270,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	105.850,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	105.850,00 €

8.2.1 Ermittlung der Wertminderung durch das Leitungsrecht

Die Ermittlung der Wertminderung durch das Leitungsrecht in Abt. II des Grundbuches (s. Seite 11 des Wertgutachtens) wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen.



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 III / 2024

Bund = 184,0 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Wohnhaus	265,0	837,00 € ¹	1.540,10 €	408.130,00 €	56,0 ²	179.580,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.11, Einfamilienhaus freistehend

- lt. NHK 2010 / ImmoWertV -

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

Baujahr: um 1935 angenommen

Fiktives Baujahr: 1979 aufgrund von angenommener Modernisierungsmaßnahmen
(modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 725,00 - 1.005,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **837,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: ---

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

Übertrag Gebäudewert

179.580,00 €



Übertrag Gebäudewert 179.580,00 €

- 2** Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 35 Jahre bei
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **56,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 17 des Wertgutachtens)	+	<u>6.500,00 €</u>
	=	186.080,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	186.080,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	14.500,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		200.580,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = <u><u>200.580,00 €</u></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 ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	105.850,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	200.580,00
	€	306.430,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	<u>rd. €</u>	<u>306.000,00</u>



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 behandelt 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 freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 306.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,14.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage
- Für die Objektart unterdurchschnittliche Grundstücksgröße
- Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit angenommener rd. 90 Jahre alter Bausubstanz, modernisiert angenommen
- Gutes Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im gartenseitig niveaugleichen Untergeschoss
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Stellplatz)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird zunächst ein Sachwertfaktor von 1,10 als zutreffend angesehen, der sich am durchschnittlichen Sachwertfaktor orientiert.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
306.000,00 €	x	1,10	=	<u>336.600,00 €</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:

a) Fehlende Innenbesichtigung

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.
Es verbleiben somit Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung des Hauses und insbesondere über den inneren baulichen Zustand.

Diese Unsicherheiten werden im Folgenden durch einen Abzug von 10 % vom marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Daraus folgt:

$$10 \% \text{ v. } 336.600,00 \text{ €} = 33.660,00$$

Übertrag marktangepasster
Sachwert

336.600,00 €

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

Zu a) Fehlende Innenbesichtigung	- <u>33.660,00 €</u>
	= 302.940,00 €
	<u>rd. 303.000,00 €</u>

Der ermittelte Betrag wird dem Verkehrswert gleichgesetzt.



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Klosterrather Straße 33
in 52134 Herzogenrath

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 4. November 2024
als wirtschaftliche Einheit

mit

303.000,00 €

Aufgeteilt auf die Flurstücke ergibt sich

Gemarkung	Herzogenrath
Flur	27
Flurstück 426 =	<u>5.510,00 €</u>
Flurstück 427 =	<u>157.340,00 €</u>
Flurstück 428 =	<u>140.150,00 €</u>

Herzogenrath, 26. 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