SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

B O N E N K A M P

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnungseigentum ATP Nr. 1701

im Erdgeschoss links des Hauses

Sebastianusstraße 17 in 52146 Würselen

Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp
Von der
Industrie- und Handelskammer
zu 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 27/24

ATP Nr. 1701

Abb. 1

Abb. 2

Abb. 3

Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.0	**ALLGEMEINE ANGABEN**	5
1.1	Zweck der Wertermittlung	5
1.2	Grundlage der Wertermittlung	5
1.3	Auftraggeber	5
1.4	Ortsbesichtigungen	6
1.5	Wertermittlungsstichtag	6
1.6	Qualitätsstichtag	6
1.7	Unterlagen	6
2.0	**BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**	
2.1	Lage	7 + 8
3.0	**BEBAUUNG / NUTZUNG**	
3.1	Die Wohnanlage	9
3.2	Das Wohnhaus Nr. 17	9
3.3	Die Wohnung ATP Nr. 1701	9
3.4	Mieter / Nutzer der Wohnung /gezahlte Miete	10
3.5	Hausgeld	10
3.6	Instandhaltungsrücklage	10
3.6	Geplante Maßnahmen / sonstige Kosten	10
3.7	WEG - Verwaltung	10
4.0	**RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**	
4.1	Grundbuch	11
4.2	Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3	Altlasten	13
4.4	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5	Öffentlich geförderter Wohnraum	13
4.6	Sonstige Rechte / Lasten	13

Seite

5.0	**BAUBESCHREIBUNG**	14 + 15
5.1	Besondere Ausstattung	16
5.2	Garage / Stellplatz	16
5.3	Hausanschlüsse	16
5.4	Außenanlagen	16 + 17
5.5	Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses	17
5.6	Bau- und Unterhaltungszustand Wohnungseigentums	17 + 18
5.7	Grundriss der Wohnung	18
5.8	Beurteilung der energetischen Qualität	19
5.9	Weitergehende Hinweise	19
6.0	**PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG**	20
7.0	**BEWERTUNG**	
7.1	Wertermittlungsverfahren	21
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21 + 22
8.0	**VERGLEICHSWERTERMITTLUNG**	
8.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	23 + 24
9.0	**ERTRAGSWERTERMITTLUNG**	25 - 27
10.0	**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**	28 - 30
	LITERATURNACHWEIS	31

Anlagen

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	———	
Wohnungs-grundbuch von	Würselen	
Blatt	5438	Nr. 1
Amtsgericht	Aachen	
Gemarkung	Würselen	
Flur	41	
Flurstück	478	
Größe	**4.073 qm**	

235/10.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück

Sebastianusstraße 15, 17, 19, 21, 23 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen - Aufteilungsplan Nr. 1701 -

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
gemäß Beschluss vom 28.08.2024
Geschäfts-Nr.: 18 K 27/24

1.4 Ortsbesichtigungen

1) erfolgte am **25. November 2024**
(ohne Besichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

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

2) erfolgte am **19. Dezember**
(ohne Besichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- Mieterin
- der Unterzeichner

3) erfolgte am **23. Dezember**
(mit Besichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- Mieterin
- Mieterin
- der Unterzeichner

1.5 Wertermittlungsstichtag

23. Dezember 2024
- Zeitpunkt der 3. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

23. Dezember 2024

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.07.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.10.2024
- Grundrisszeichnung
- örtliche Feststellungen
- Ergänzende Angaben der Mieterinnen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen und der StädteRegion Aachen
- Gutachten über den Verkehrswert der Wohnung vom 09.03.2015 (Sachverständiger bekannt)

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage
Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Die zu bewertende Wohnanlage befindet sich in der Sebastianusstraße in zentrumsnaher Lage der Stadt Würselen.

Die Stadt Würselen mit rd. 39.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen und grenzt u. a. an die Städte Aachen, Herzogenrath und Alsdorf.

Die Bebauung im näheren Umfeld besteht auf der Seite des Bewertungsobjektes aus zumeist viergeschossigen Wohnhäusern.

In der Nähe befinden sich auch die Pfarrkirche St. Sebastianus sowie weitere kirchlich genutzte Gebäude.

Das Zentrum der Stadt Würselen mit seinen umfangreichen Waren- und Dienstleistungs-angebote befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum der Stadt Aachen ist rd. 6,0 km entfernt.

Die nächste Autobahnauffahrt der A 544 "Würselen" ist in rd. 2,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

(Quelle: www.wikipedia.org)

(Quelle: www.wikipedia.org)

(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Wohnanlage

Das Grundstück ist bebaut mit der **Wohnanlage Sebastianusstraße 15, 17, 19, 21, 23**.

Die Anlage besteht aus 5 Mehrfamilien-Wohnhäusern.

Die um 1961 errichteten Häuser sind viergeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

3.2 Wohnhaus Nr. 17

Wohnhaus Nr. 17 ist der rechte (südliche) Teil eines Doppelhauses mit 9 Wohneinheiten.

3.3 Die Wohnung ATP Nr. 1701

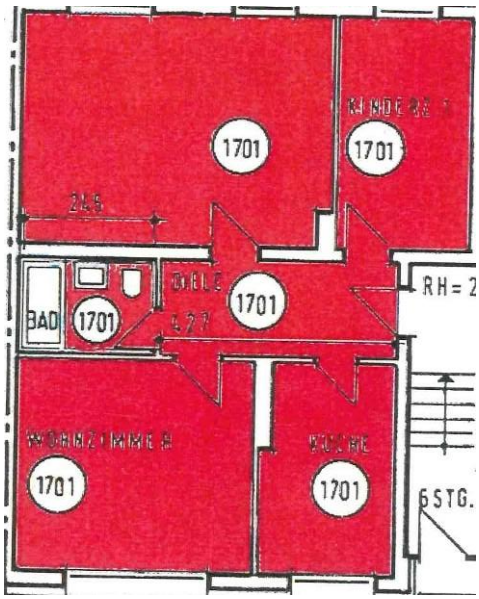
Die **Wohnung Nr. 1701** liegt im **Erdgeschoss links** des Hauses.

Die **Wohnfläche** beträgt rd. **72,0 qm.** [1]

<u>Das Raumangebot umfasst:</u>

Diele, Küche, Bad, Wohnen, 2 Zimmer

[1] lt. Angabe im Mietvertrag



Wohnungsgrundriss EG links

3.4 Mieter / Nutzer der Wohnung / gezahlte Miete

Mietvertrag vom	15.06.2017
Mietbeginn	01.07.2017
Miete als Bruttokaltmiete	550,00 €/mon.

3.5 Hausgeld

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

Höhe Hausgeld: Wurde von der WEG-Verwaltung nicht mitgeteilt.

3.6 Erhaltungsrücklage

Der Bestand der Rücklage für das Gesamtobjekt ist mir nicht bekannt (wurde von der WEG-Verwaltung nicht mitgeteilt).

3.7 Geplante Maßnahmen / sonstige Kosten

Wurde von der WEG-Verwaltung nicht mitgeteilt.

3.8 WEG-Verwaltung

Bekannt

4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungs-Grundbuches von Würselen, Blatt 5438, sind die für Eigentumswohnungen üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Bl. 5430 bis 5479) beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22. November 1988.

2/zu 1

Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks Flur 41 Nr. 313, Grundbuch von Würselen Blatt 4118, Abt. II Nr. 1 übertragen aus Blatt 2386; eingetragen am 30. März 1989.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd.-Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen 18 K 27/24). Eingetragen am 26.07.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage an die Stadt Würselen – A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Würselen, Sebastianusstraße 15-23
Gemarkung Würselen, Flur 41, Flurstück 478

Bescheinigung

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim 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

- *Würselen, Sebastianusstraße 15, 17, 19, 21, 23*
- *Gemarkung Würselen*
- *Flur 41*
- *Flurstück 478*

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 aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Würselen wurde Folgendes mitgeteilt:

Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu dem Grundstück in der

Gemarkung Würselen,
Flur 41, Flurstück 478,
Sebastianusstraße 15,17,19,21,23 u. 25 in 52146 Würselen

folgendes mit:

Das genannte Grundstück ist vollständig erschlossen.

Für diese Straße fallen vonseiten der Stadt Würselen keine Erschließungsbeiträge mehr nach dem Baugesetzbuch an.

Später entstehende Kosten für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage, die aufgrund der Bestimmungen des Kommunalen Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung zu erheben wären, bleiben hiervon unberührt. Ausbaumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach dem KAG NRW auslösen können, sind für die im Eigentum der Stadt Würselen befindlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weder in Planung noch stehen beitragspflichtige Maßnahmen zur Abrechnung aus.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

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

Es bestehen lt. Auskunft der Stadt Würselen für die Wohnungen der Wohnanlage keine Bindungen mehr.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau	**Wohnhaus Sebastianusstraße 17**
Fundamente, Wände, Decken, Dachstuhl, Dacheindeckung	Wände aus Ziegel-, Bims-, und Kalksandstein angenommen Geschossdecken aus Stahlbeton Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Ausbau	
Fassaden	Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten Eine mit dieser Maßnahme evtl. vorhandene Dämmung ist mit nicht bekannt
Treppenhaus	Haustür aus Kunststoff mit Iso-Verglasung aus 2014 Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag Wände mit Kunststoffanstrich

Treppenhaus

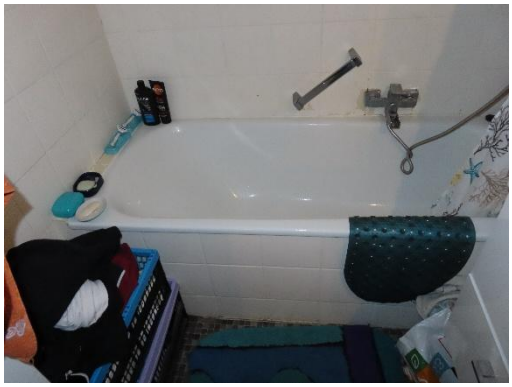
Wohnungseingang

Ausstattung der WE ATP Nr. 1701

Fenster	Holzfenster mit Iso-Verglasung um 1990 angenommen
Türen	Wohnungstüren glatt mit Folie und rustikalem Dekor und Holzfutter
Bodenbeläge	Laminat und Teppichboden
Wand- / Deckenbehandlung	Wände und Decken geputzt mit Raufaser / Tapeten

Haustechnische Ausstattung

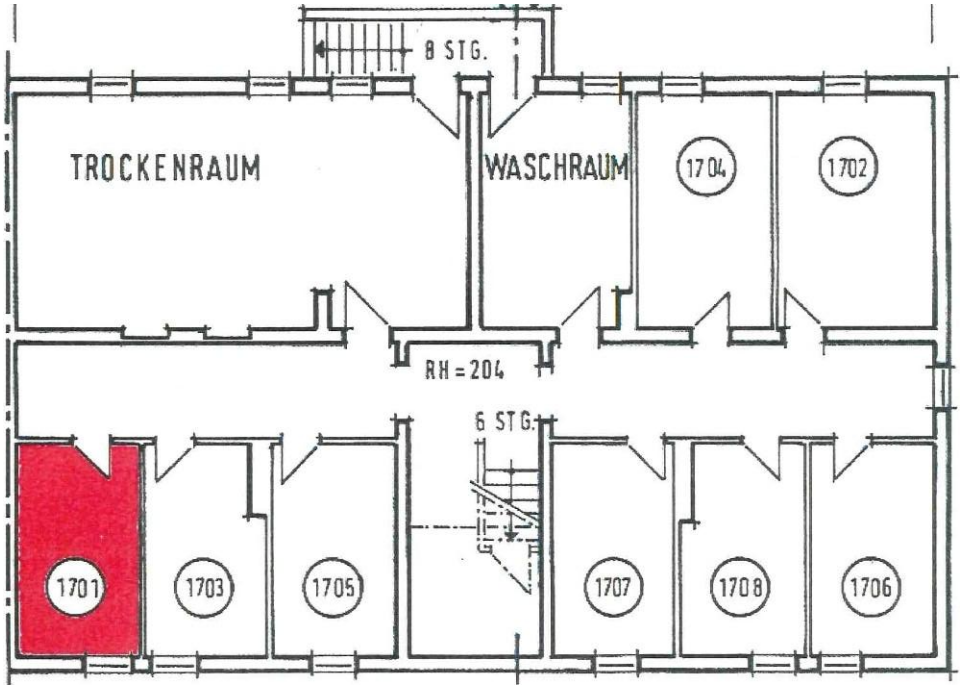
Sanitärinstallation	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC Wände rd. 2,0 m hoch gefliest, insgesamt einfacher Standard



Heizung	Gas-Etagenheizung Heizkörper mit Thermostatventilen Handtuchwärmekörper im Bad Das Baujahr der Therme ist mir nicht bekannt
Warm-Wasserbereitung	Über die Kombi-Therme der Heizung
Elektroinstallationen	Dem sonstigen Standard der Wohnung entsprechend mit einer heutigen Ansprüchen nach geringeren Anzahl an Steckdosen und geringeren Absicherungen.

5.1 Besondere Ausstattung / Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

- Gegensprechanlage mit Video zur Haustür
- 1 Kellerraum von rd. 8,5 qm als Abstellfläche
- Gemeinschaftlicher ehem. Waschraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum



Grundriss KG

5.2 Garage / Stellplatz

Ist der Wohnung nicht zugeordnet

5.3 Hausanschlüsse

Das Objekt ist an folgende Netze angeschlossen:

- Gas
- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Die Wege und Hauszugänge auf dem Grundstück sind mit Pflaster befestigt
Durch Hecken abgegrenzte Grünbereiche mit Baumbestand und einem Kinderspielplatz

5.5 Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses

Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind - soweit augenscheinlich feststellbar - normal und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Teildurchfeuchtung von Kelleraußenwänden

5.6 Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnungseigentums

WE ATP Nr. 1701

Insgesamt normaler Unterhaltungszustand.

Abweichend:

- Notwendige Überprüfung der Fenster auf Gängigkeit und Dichtigkeit

- Putzschäden und Anstrichschäden an Wänden und Decke des Bades
- Schäden an der Wannenarmatur des Bades (das Bad ist mittelfristig erneuerungsbedürftig)

Bei Punkt 1 wird davon ausgegangen, dass die Kosten zu Lasten der Eigentümergemeinschaft gehen.

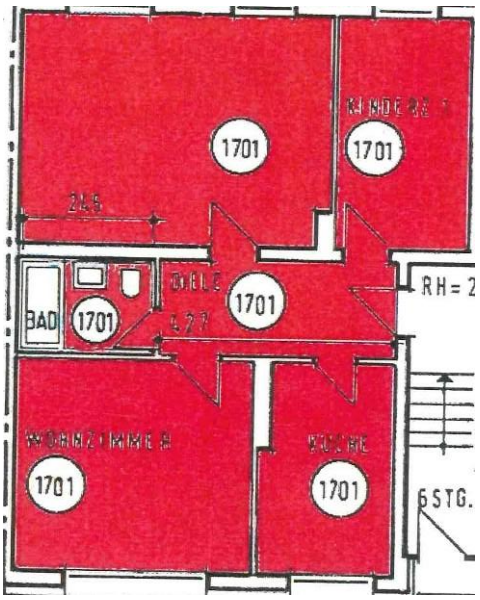
Für den unter Punkt 2 genannten Schaden wird bei der Wertermittlung der Wohnung ein Abzug von 1.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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

Der o.a. Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

5.7 Grundriss der Wohnung

Der Grundriss der Wohnung ist funktionsgerecht. Die Wohnung verfügt nicht über einen Freibereich (Balkon / Loggia).



Aufteilungsplan der WE 1701

5.8 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses

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

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

5.9 Weitergehende Hinweise

1) Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung 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 umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für die Wohnung.

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

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt das zu bewertende Grundstück als gemischte Baufläche "MI" dar.

Das zu bewertende Grundstücke liegt nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 der Stadt Würselen, rechtsverbindlich seit dem 07.04.2006.

In der Begründung des Bebauungsplans heißt es wie folgt (auszugsweise zitiert):

Bei dem Bebauungsplan Nr. 149 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, der im Innenstadtbereich lediglich die Art der Nutzung festsetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

<u>In § 34 BauGB heißt es:</u>

"(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 Bebauungsplan Nr. 149

7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).
Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).
Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

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

Im vorliegenden Fall können Kaufpreise aus dem Objekt herangezogen werden, so dass das unmittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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

8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Wohnung ATP-Nr. 1701

Die zu bewertende Wohnung liegt - wie beschrieben - im Erdgeschoss des Wohnhauses Sebastianusstraße 17. Die Wohnanlage wurde um 1960 errichtet. Haus Nr. 17 hat 9 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 72,0 qm.

Der Unterzeichner hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Wohnungen in dem Bewertungsobjekt gebeten.

Es wurden 8 Kaufpreise aus dem Objekt mitgeteilt, in einem Kaufzeitraum von 2017 bis 2024.

Die Auskünfte sind wie folgt:

• Vertragsabschlüsse	05 / 2017 bis 09 / 2024
• Anzahl der Einheiten in dem Objekt	wie beschrieben
• Wohnfläche	71 qm und 72 qm
• Status	vermietet und unvermietet

Bandbreite

€/qm Wfl. lt. Kaufverträge im Zeitraum 2017 - 2024	916,00 €/qm – 2.083,00 €/qm i. M. 1.555,00 €/qm
Kaufpreise indexiert auf III / 2024	1.181,00 €/qm – 2.083,00 €/qm **i. M. 1.705,00 €/qm**

Als Ausgangswert wird daher vom indexierten Mittelwert von rd. 1.705,00 €/qm ausgegangen. Anpassungen dieses Wertes werden als nicht notwendig angesehen und der vorgenannte Wert im Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt.

Daraus folgt:

WE ATP Nr. 1701

72,0 qm Wohnfläche x 1.705,00 €/qm = **122.760,00 €**
==========

Wert der Wohnung ATP-Nr 1701
im unmittelbaren Vergleichswertverfahren rd. 123.000,00 €
==========

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG **WE ATP Nr. 1701**

Die Wohnung ist vermietet.
Die Brutto-Kaltmiete beträgt 550,00 €/mon.
Bei Zugrundelegung eines Anteils von 2,0 €/qm Wohnfläche für enthaltene Betriebs- / Bewirtschaftungskosten ergibt sich eine Nettomiete von rd. 5,64 €/qm.

Zum Vergleich der gezahlten Miete wird die Mietwerttabelle der Stadt Würselen, Stand 01.02.2024 herangezogen:

Baujahrgruppe:	1971 - 1980 (aufgrund der Teilmodernisierung des Objektes)
Wohnlage:	mittel
Ausstattung:	Bad und Heizung
Wohnfläche:	45 - 90 qm
Bandbreite:	4,80 - 6,40 €/qm

Der Bewertung wird unter Abwägung von Objektart, Baujahr, Wohnungsgrundriss ein Ansatz im obenen Drittel der Bandbreite = **6,00 €/qm Wfl.** zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP-Nr. 1701	=	72,0 qm	x	6,00 €	=	€	432,00
						€	432,00 x12
				Jahresrohertrag		**€**	**5.184,00**

./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

Verwaltung	1 WE	x	420,00 €	=	420,00 €		
Instandhaltung	72,0 qm WF	x	13,80 €	=	994,00 €		
Mietausfallwag.	2,0 %	v.	5.184,00 €	=	104,00 €		
						- €	1.518,00
					Reinertrag	**€**	**3.666,00**

Übertrag Reinertrag **€ 3.666,00**

Übertrag Reinertrag		**€**	**3.666,00**

(angenom. Liegenschaftszinssatz = 0,85 %) [1] [2]
./. Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

$$\frac{32.543{,}00\ € \times 0{,}85}{100} [3]$$

	-	€	277,00
		€	3.389,00

mit 0,85 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 30 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 26,30

Anteil des Gebäudes am Reinertrag		€	89.131,00
Bodenwertanteil [3]	+	€	32.543,00
vorläufiger Ertragswert		€	121.674,00

1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze in der StädteRegion Aachen ergeben:

Wohnungseigentum in der Stadt Würselen
(unter Berücksichtigung von Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz 5,90 €/qm)
+ **0,84 %**

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart ein Liegenschaftszinssatz von **0,85 % zugrunde gelegt**, der nahezu dem o.a. Wert entspricht.

Übertrag vorläufiger Ertragswert	**€**	**121.674,00**

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 121.674,00

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

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2024 **340,00 €/qm** für 1 - 2- gesch. Wohnbebauung, 35 m Grundstückstiefe, 525 qm Grundstücksfläche.
Unter Berücksichtigung von Grundstücksgröße und baulicher Ausnutzung wird der o.a. Richtwert ohne Anpassungen zugrundegelegt.

Bodenwertanteil der WE ATP-Nr. 1701
4.073 qm x 340,00 €/qm x (235/10.000) = **32.543,00 €**

vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 1701	**rd. €**	**122.000,00**

Zusammenstellung der Werte		
Vorläufiger Vergleichswert der WE ATP-Nr. 1701	**€**	**123.000,00**
Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 1701	**€**	**122.000,00**

10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt *7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass die ermittelten Ergebnisse nahezu deckungsgleich sind.

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

Beide Verfahren werden im vorliegenden Fall als gleichwertig angesehen und aus ihnen der Verkehrswert abgeleitet.

Daraus folgt:

Vorläufiger Verkehrswert somit rd. 122.500,00 €

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

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks **(boG)**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

beispielsweise

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

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

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten.

a) Abzug für Maßnahmen in der Wohnung
(siehe Seite 17 + 18 des Wertgutachtens)
- 1.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Verkehrswert		122.500,00 €

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

a) Vorgenannter Abzug	-	1.000,00 €
	=	121.500,00 €

Verkehrswert	**rd.**	**122.000,00 €**

Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung ATP Nr. 1701
im Erdgeschoss der Wohnanlage
Sebastianusstraße 15 - 23

im Hause Sebastianusstraße 17
in 52146 Würselen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 23. Dezember 2024
mit

122.000,00 €

Herzogenrath, 18. Februar 2025

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

LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. 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 WoFlV
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 Beleihungswerten 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