

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage sowie einem Schuppen bebaute Grundstück Alt-Haarener-Straße 305 in 52080 Aachen



Datum des Gutachtens: 06.03.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 28/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	11
2.4.5	Mietverträge	11
2.4.6	Denkmalschutz	11
2.5	Planungsrechtliche Situation	11
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.6	Nutzbarkeit	18
3.7	Berechnungen	18
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	18
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	19
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	23

6.1 Allgemeines	23
6.2 Sachwert der baulichen Anlagen	24
6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	25
7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	25
7.1 Allgemeines	25
7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	26
7.3 Vorläufiger Ertragswert	28
8 Zusammenstellung der Werte	28
9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	28
10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	29
10.1 Baumängel / Bauschäden	29
10.2 selbständig nutzbare Teilfläche Zufahrt	30
10.3 selbständig nutzbare Teilfläche Garagenhof	30
10.4 Baumängel / Bauschäden Garagenhof	31
10.5 Hochwasserrisiko	31
10.6 Zusammenstellung der Werte	32
11 unbelasteter Verkehrswert	33
12 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	34
12.1 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1	34
12.2 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 5	35
12.3 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 6	35
12.4 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 7	37
12.5 Zusammenstellung der Werte	38
13 belasteter Verkehrswert	38
14 Anhang	39
14.1 Fotos	39
14.2 Planunterlagen aus der Bauakte ohne Maßstab	51

1 Allgemeine Angaben

- Wertermittlungsstichtag: 27.01.2025
- Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
- Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes
- Qualitätsstichtag: 27.01.2025
- Tag der Ortsbesichtigung: 27.01.2025
- Teilnehmerin: die Sachverständige Frau Heike Grafen
- Wertermittlungsobjekt: Grundstück, bebaut mit einem links angebauten, zweigeschossigen, vollständig unterkellerten Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW-Garage und einem Schuppen
- Objektbezogene Unterlagen:- Grundbuchauszug Haaren 1233 vom 01.07.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 20.11.2024
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 27.01.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 05.12.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 27.11.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 14.11.2024
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 27.01.2025
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Besonderheiten: - Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungsstichtag geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden. Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im

Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Rechtliche Grundlagen:
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
 - Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
 - DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014

- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:525

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Aachen-Haaren, nordöstlich des Zentrums von Aachen. Die Stadt Aachen hat rd. 251.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 562.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück wird im Nordwesten von der Alt-Haarener-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Landesstraße (L136) mit beidseitigen Geh- und Radwegen, jedoch ohne Parkmöglichkeiten. Die Straße verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Im Nordosten und Südwesten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Südosten orientiert und grenzt an eine landwirtschaftliche Wald- und Grünlandfläche, die im Landschaftsplan der Stadt Aachen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. In einer Entfernung von ca. 70 m in nördlicher Richtung überquert die Autobahn A4 die Alt-Haarener-Straße. In einem mittleren Abstand von ca. 25 m verläuft in südwestlicher Richtung eine 110-kV-Freileitung. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser. Das Gebiet ist als Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 80 m südwestlich an der Alt-Haarener-Straße. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 5,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrten Aachen-Zentrum auf die A4 und Würselen auf die A544 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande mit Anschluss an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien befinden sich jeweils in ca. 2 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Haaren ab ca. 350 m Entfernung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 5 km Entfernung gegeben.
- Bildungseinrichtungen:** In Haaren befinden sich im Umkreis von ca. 1 km mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule, weiterführende Schulen aller Schulformen befinden sich in ca. 5 km Entfernung in Aachen.
- Immissionen:** Bei der Ortsbesichtigung wurden starke Immissionen durch Verkehrslärm wahrgenommen.

Wohnlage: Gemäß der Anlage zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge ca. 9 m, Grundstückstiefe ca. 60 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, in Richtung Südosten leicht ansteigendes Gelände

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Der Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen hat am 14.11.2024 schriftlich mitgeteilt, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt wird und kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.

Hochwasser: Die Hochwassergefahrenkarten geben an, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte, Überflutungsgefahr im Zufahrts- und Gartenbereich des Grundstücks besteht.

Das Kellergeschoss wurde beim Hochwasserereignis im Sommer 2021 überflutet.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten und extrem) o. M.,
Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Im hinteren Bereich quert ein unterirdisch verrohrter Bach das Grundstück, der im Geoportal der Stadt Aachen als Vorfluter Alt-Haaren bezeichnet wird.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

- Bestandsverzeichnis: Amtsgericht Aachen
Grundbuch von Haaren, Blatt 1233
- Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Gemarkung Haaren, Flur 24, Flurstück 205,
Gebäude- und Freifläche, Alt-Haarener-Straße 305, groß 592 qm
- Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
- Abteilung II: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (35 KV
Hochspannungsfreileitung von Weisweiler nach Aachen) für die
Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in
Essen (RWE). Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten
überlassen werden. Unter Bezugnahme auf den
Flurbereinigungsplan Broichweiden - B 273 Ordn. Nr. 360 -
eingetragen am 15. April 1969, umgeschrieben am 22. Januar
1971.
- lfd. Nr. 2-4: *gelöscht*
- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Duldung der Mitbenutzung der Zufahrt und
des Garagenhofes) für den jeweiligen Eigentümer der
Grundstücke Haaren Flur 24 Nr. 206 (Blatt 1290) und Nr. 207
(Blatt 1291). Das Recht ist auf dem Blatt der herrschenden
Grundstücke vermerkt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom
16. Juli 1971 eingetragen am 27. Juli 1971.
- lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Duldung der Verlegung und Unterhaltung
von Abwässerkanälen) für den jeweiligen Eigentümer der
Grundstücke Haaren Flur 24 Nr. 206 und 207. Unter Bezug auf
die Bewilligung vom 18. August 1971 eingetragen am 31.
August 1971.
- lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die
Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in
Essen (RWE). Eingetragen unter Bezugnahme auf die
Bewilligung vom 23. November 1977 am 21. Dezember 1977.
- lfd. Nr. 8-15: *gelöscht*
- lfd. Nr. 16: *Zwangsversteigerungsvermerk*
- lfd. Nr. 17: *Zwangsverwaltungsvermerk*
- Abteilung III: Die hier bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden
Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch
valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung
ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.12.2024 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 22.10.2024 schriftlich mitgeteilt, dass für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen Alt-Haarener-Straße keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff BauGB mehr erhoben werden. Eine Beitragserhebung gemäß §8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 27.11.2024 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe des Zwangsverwalters war das Objekt bis Anfang Dezember 2024 vermietet. Es bestand ein mündlicher Mietvertrag. Die Nettokaltmiete betrug 800,00 € monatlich. Am Wertermittlungstichtag bestand kein Mietvertrag.

An der Giebelfassade befinden sich zwei Werbetafeln, die gemäß Angabe mietfrei installiert sind.

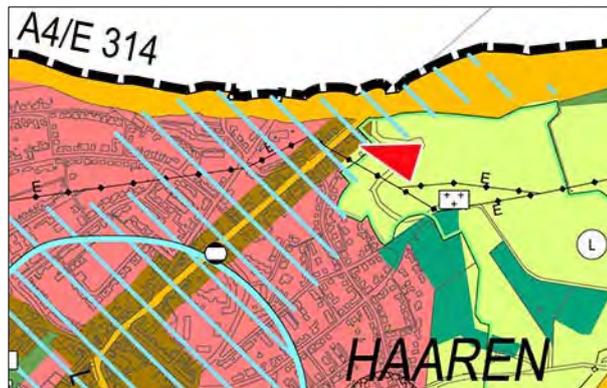
2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen.

2.7 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Aachen ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Aachen, Quelle: <https://geoportal.aachen.de>

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 8 von Haaren (s. u.) mit Rechtskraft vom 30.11.1960.

Dieser setzt für das zu bewertende Grundstück folgendes fest:

- Wohngebiet
- maximal zweigeschossige, offene Bebauung
- Bebauung an straßenseitiger Baulinie

Da keine Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, handelt es sich hier nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.



Planausschnitt B-Plan Nr. 8 von Haaren, Quelle: <https://geoportal.aachen.de>

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können geringfügige Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:

links angebautes, zweigeschossigen, vollständig unterkellertes Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise, eine

PKW-Garage und ein Schuppen mit Garagentor in Massivbauweise. Die Garage und der Schuppen sind von einem Garagenhof zugänglich, der über eine asphaltierte Zufahrt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird. Garagenhof und Zufahrt sind Teil des zu bewertenden Grundstücks. Zwei weitere Garagen, die auf den Nachbargrundstücken Alt-Haarener-Straße 307 und 309 errichtet wurden, werden ebenfalls über die Zufahrt und den Garagenhof erschlossen.

Nutzung: Das Gebäude steht am Wertermittlungsstichtag leer.

Baujahr: ca. 1972,
Schuppen unbekannt

wertrelevante

Modernisierungen: - Innentüren, Bodenbeläge, Sanitärräume erneuert, vermutlich 2000er Jahre
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung hinten ca. 2001 erneuert
- Elektrozählerkasten im Kellergeschoss ca. 2005 erneuert
- Dachflächenfenster um 2020 erneuert
- Ölzentralheizung ca. 2021 erneuert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Kellerflur, Heizungskeller, Öltankraum, zwei Kellerräume, Kelleraußentreppe
Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, Küche, ein Zimmer, Terrasse, Garten
Obergeschoss: Flur, Bad, drei Zimmer
Dachgeschoss: ein Raum mit Zugang vom Zimmer hinten links im Obergeschoss (keine Baugenehmigung!)

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde am 09.01.2025 bei der Stadt Aachen eingesehen. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge:

- Baugenehmigung 455/71 zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Ölheizung vom 01.01.1971 und 02.04.1971 mit Schlussabnahmeschein vom 28.06.1972

Abweichend von der Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Aufgrund der eingeschränkten lichten Höhe (max. 2,01 m) sowie des fehlenden 2. Rettungswegs gem. BauO NRW ist diese Fläche nicht als Aufenthaltsraum genehmigungsfähig. Allenfalls eine Genehmigung als Hobbyraum o. ä., der nicht dem dauernden Aufenthalt dient, kommt -vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung- in Betracht.

Diesbezügliche Rechtssicherheit kann nur durch eine Bauvoranfrage erlangt werden.

Für den Schuppen im hinteren Grundstücksbereich liegt ebenfalls keine Baugenehmigung vor. Gemäß Bauordnung NRW sind (PKW- und /oder Fahrrad-) Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 30 qm genehmigungsfrei. Bei einer

ausschließlichen Nutzung als Garage würde somit -vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung- Genehmigungsfreiheit bestehen. **Diesbezügliche Rechtssicherheit kann nur durch eine Bauvoranfrage erlangt werden.**

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Außenwände / Fassaden:	Straßenfassade mit Klinkerriemchen bekleidet, Gartenfassade verputzt und gestrichen, Giebelfläche mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Isolier-Ornamentverglasung, eine Klingelstelle, Vordach Plexiglas auf Edelstahl-Unterkonstruktion, Eingangsstufen mit Natursteinbelag, außen angebrachter Briefkasten
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: Stahlbeton mit Anstrich EG / OG: überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärräume mit Abhängecke und Einbaustrahlern Dachgeschoss: Gipskarton, gespachtelt und gestrichen
Geschosstreppen:	Betontreppe mit PVC-Belag zum Kellergeschoss, Betontreppe mit Granitfliesenbelag zum Obergeschoss, geschmiedetes Stahlgeländer, PVC-Handlauf, Holzwangentreppe zum Dachgeschoss
Kelleraußentreppe:	Betontreppe, Seitenwände verputzt
Kelleraußentür:	Stahlblechtür
Dachform:	traufständiges Satteldach
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	mit Betondachsteinen eingedeckt, Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich, gestrichen, Fliesenbelag, Rohbetonboden EG / OG: überwiegend Granitfliesenbelag, Fliesenbelag im Bad Dachgeschoss: Laminat, teilweise Estrich ohne Belag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen, Gipskarton-Ständerwände im Dachgeschoss

Wandoberflächen:	<p>Kellergeschoss: überwiegend verputzt und gestrichen</p> <p>EG / OG: tapeziert und gestrichen, Sanitärräume gefliest, Fliesenspiegel in der Küche</p> <p>Dachgeschoss: gespachtelt oder verputzt und gestrichen</p>
Innentüren:	<p>Kellergeschoss: Stahltür zum Heizungskeller, Stahlklappe zum Öltankraum, beschichtete Holztüren mit Hozzarge</p> <p>EG / OG: überwiegend beschichtete Türblätter mit Futter und Bekleidung, Ganzglastüren zum Wohnraum</p>
Fenster:	<p>Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel</p> <p>EG / OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, zur Terrasse als Fenstertüre,</p> <p>Dachgeschoss: ein Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung</p>
Sanitäre Ausstattung:	<p>Erdgeschoss: ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Granitfliesenboden, Wände raumhoch gefliest</p> <p>Obergeschoss: ein Bad mit Eckduschkabine, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest</p>
Heizung:	Ölbrennwertheizung, Fabrikat Bosch, Baujahr ca. 2021, Stahlöltank, Baujahr 1971 mit ca. 3.500 l Fassungsvermögen, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	zentral über Standspeicher der Heizung
Elektroinstallation:	einfacher Standard, Zählerkasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter im Keller, ca. 2005 erneuert, Unterverteilung mit Kippsicherungen im Erdgeschoss
Schuppen:	<p>Schuppengebäude im Rohbauzustand, Massivbauweise, Außenwände gemauert, teilweise verputzt, Betonboden mit Estrichbelag, zum Garten Stahlrahmentür mit Einfachverglasung und außenliegendem Gitter, Zugangsstufen in Bruchstein, zum Garagenhof Sektionaltor, Glassteinfeld, Dachkonstruktion in Holz mit Bitumendachpappe abgedichtet, augenscheinlich freie Entwässerung.</p> <p>Hinweis: Der Schuppen konnte nur von außen besichtigt werden</p>
PKW-Garage:	<p>PKW-Reihengarage, rechts und links angebaut in Massivbauweise, Wände gemauert, verputzt und gestrichen, Dachkonstruktion unbekannt, Sektionaltor, augenscheinlich freie Entwässerung</p> <p>Hinweis: Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden</p>
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasseranschluss, Fernsehempfang mit Satellit
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation (nur Wohnbauland, Zufahrt und Garagenhof augenscheinlich ohne Entwässerung)
Einfriedungen:	Mauern, Stahlgitterzaun, Stahlgittertor an der Zufahrt zur Straße, Beton- und Bruchsteinstützmauer an der hinteren Grundstücksgrenze mit Treppenaufgang (nicht zugänglich)
Vorgarten:	als Kiesgarten mit Strauchbestand angelegt, Zugang zum Eingang mit Betonsteinen gepflastert
Terrasse:	mit Bruchsteinplatten befestigt
Garten:	überwiegend Rasenfläche mit Beeten in den Randbereichen
Zufahrt / Garagenhof:	Zufahrt und Garagenhof asphaltiert, augenscheinlich keine Entwässerung abgesehen von einer querenden, offenen Rinne im mittleren Bereich der Zufahrt

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in überwiegend baujahrestypischem, leicht vernachlässigtem Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau und Restfertigstellungsbedarf.

Die Außenanlagen befinden sich in vernachlässigtem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden an Boden und Wänden im Keller aufgrund Überflutung im Sommer 2021; teilweise wurden Bodenbelag und Estrich sowie der Putz im unteren Wandbereich entfernt und nach erfolgter Trocknung nicht erneuert
- Pfützenbildung im hinteren Kellerraum
- Fliesenboden im Kellergeschoss beschädigt
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußentreppe, Rissbildung im Putz der Seitenwände
- Kelleraußentür stark verrostet
- Fehlstelle am Fliesensockel im OG hinten links
- Lichtschalter und Steckdosen teilweise unvollständig
- Sanitärgegenstände teilweise abgenutzt
- Beschichtung der Türblätter löst sich stellenweise
- Wände im Spitzboden teilweise beschädigt
- Fassadenputz stellenweise verschmutzt
- Rissbildung an der Rückfassade im Anschlussbereich zum Nachbarhaus

- straßenseitige Gebäudetrennfuge zum Nachbarhaus offen, Silikonfuge erneuerungsbedürftig
- Hauseingangsstufen gebrochen
- Putzabplatzungen an der Grenzmauer zum Nachbargrundstück
- Randeinfassung des Vorgartens mit hochkant gestellten Betongehwegplatten instabil
- seitliche Stützwand zwischen Garten und Zufahrt mit Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen
- Rissbildung im Asphalt der Zufahrt und des Gargenhofs
- Pfützenbildung in der Zufahrt im Bereich der Bachquerung
- Schuppengebäude teilweise im Rohbauzustand, Feuchtigkeitsschäden am gertenseitigen Dachüberstand
- Feuchtigkeitsschäden und Farbabplatzungen an der Fassade der Garage
- hintere Stützwand und Treppenanlage überwuchert

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Es wurden geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vermietung oder Verkauf ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungszustaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteeinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteeinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit

Das Objekt ist gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Beeinträchtigungen sind durch die Lärmimmissionen der Alt-Haarener-Straße und der Autobahn gegeben.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem Standard.

Hinweis: Der ausgebaute Raum im Dachgeschoss ist nicht genehmigt und als Aufenthaltsraum aufgrund der geringen lichten Höhe und des fehlenden zweiten Rettungsweg gem. BauO NRW nicht genehmigungsfähig.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und eines vereinfachten, örtlichen Aufmaßes im Spitzboden.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003

Erdgeschoss				
Diele	$(4,70 \cdot 1,26 + 1,015 \cdot 2,04 + 0,215 \cdot 0,70)$	$\cdot 0,97 =$	7,90	
WC	$1,13 \cdot 1,50$	$\cdot 0,97 =$	1,64	
Küche	$(4,01 \cdot 2,875 + 1,14 \cdot 1,00 + 0,215 \cdot 1,61 - 0,37 \cdot 0,37)$	$\cdot 0,97 =$	12,49	
Wohnzimmer	$4,51 \cdot 5,46$	$\cdot 0,97 =$	23,89	
Terrasse	$4,20 \cdot 3,50$	$\cdot 0,25 =$	3,68	
				49,60 qm
Obergeschoss				
Flur	$(3,50 \cdot 1,00 + 0,88 \cdot 1,29 + 0,88 \cdot 1,095)$	$\cdot 0,97 =$	5,43	
Zimmer vorne links	$(3,48 \cdot 4,15 - 0,37 \cdot 0,37)$	$\cdot 0,97 =$	13,88	
Bad	$1,88 \cdot 2,76$	$\cdot 0,97 =$	5,03	
Zimmer hinten rechts	$2,68 \cdot 3,44$	$\cdot 0,97 =$	8,94	
Zimmer hinten links	$(2,68 \cdot 4,635 + 0,80 \cdot 1,095 - 1,01 \cdot 1,08)$	$\cdot 0,97 =$	11,84	
				45,12 qm
Wohnfläche gesamt				94,72 qm

Nutzfläche			
Spitzboden	$(2,25 \cdot 5,43 - 2,05 \cdot 1,12 + 5,43 \cdot (1,94 - 1,20) + 5,43 \cdot (2,10 - 1,10) - 1,08 \cdot 0,10 - 1,94 \cdot 0,10 - 0,46 \cdot 0,40)$	=	<u>18,88 qm</u>

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

KG / EG / OG / DG	$6,00 \cdot 10,50 \cdot 4$	=	<u>252,00 qm</u>
-------------------	----------------------------	---	------------------

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Da das zu bewertende Objekt als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist. Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach

Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Immobilienrichtwerten herangezogen.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für den Bereich der Alt-Haarener Straße zwischen Friedenstraße und Autobahn ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 30 m und drei- bis viergeschossiger Mischbebauung in geschlossener Bauweise mit 420,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52080
Gemarkungsname	Haaren
Gemarkungsnummer	4176
Ortsteil	Haaren
Bodenrichtwertnummer	25466
Bodenrichtwert	420 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	390 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Alt-Haarener Str. (zwischen Friedenstr. und Autobahn)
Freies Feld	01261

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Bewertungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone ohne Lagevor- oder -nachteile

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung waren starke Immissionen durch Verkehrslärm feststellbar, ausgehend von der Alt-Haarener Straße und der in ca. 70 m Entfernung im Norden verlaufenden Autobahn A4. Die Schallimmission (Straßenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich des Grundstücks bis 74 dB(A). Dieser Wert überschreitet die Werte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) deutlich. Da die gesamte Bodenrichtwertzone gleichermaßen betroffen ist, wird keine diesbezügliche Wertminderung berücksichtigt.



Ausschnitt Lärmkarte 2022, Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>

Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	<p>teils Wohnbaufläche / teils Zufahrts- und Garagenhoffläche -</p> <p>Es erfolgt eine fiktive Aufteilung des Grundstücks entsprechend der Nutzung der einzelnen Teilflächen (s. Lageplan). Für die Wohnbaufläche ergibt sich keine wertrelevante Abweichung. Im Bereich der Zufahrt und der Garagenhoffläche weicht das Grundstück hinsichtlich seiner Nutzung wertmindernd vom Richtwertgrundstück ab. Im Grundstückmarktbericht 2024 ist ein Faktor für unbebaute, separate Garagenflächen angegeben. Die 10 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 weisen eine Spanne von 30 bis 100% des Bodenrichtwertes für entsprechendes Wohnbauland auf. Der Mittelwert liegt bei 60% des Bodenrichtwertes.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit wird für die ca. 152 qm große Zuwegung ein Bodenwert in Höhe von 10% und für die ca. 175 qm große Garagenhoffläche einschließlich der Grundstücksfläche, die mit Schuppen und Garage bebaut ist, ein Bodenwert in Höhe von 30% des Bodenrichtwertes angenommen.</p>
Bauweise:	offen - keine wertrelevante Abweichung
Geschlosszahl:	zweigeschossig - keine wertrelevante Abweichung
Tiefe:	ca. 43 m - Die Grundstückstiefe der Baulandfläche ist größer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses nach der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen in der Stadt Aachen (s. GMB 2024, S. 45) um 17% reduziert wird.
Größe:	Baulandfläche ca. 265 qm - nicht relevant
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	<p>annähernd regelmäßiger Zuschnitt – keine Abweichung</p> <p>Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:</p>
Grundstücksgröße:	592 qm
davon:	
- rentierliches Bauland:	ca. 265 qm
- Zufahrt:	ca. 152 qm
- Garagenhof:	ca. 175 qm

	Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	420,00 €
	konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
		420,00 €
	Anpassung wegen Tiefe:	<u>*0,83</u>
	angepasster Bodenwert	<u>349,00 €</u>
Bodenwert:	265 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 349,00 €/qm	
	265 qm * 349,00 €/qm =	92.485,00 €
	152 qm Grundstücksfläche als Zufahrt à 420,00 €/qm * 0,10 = 42,00 €	
	152 qm * 42,00 €/qm =	6.384,00 €
	175 qm Grundstücksfläche als Garagenhoffläche à 420,00 €/qm * 0,30 = 126,00 €	
	175 qm * 126,00 €/qm =	<u>22.050,00 €</u>
	Bodenwert gesamt:	<u>120.919,00 €</u>

Gemäß ImmoWertV sind selbständig nutzbare Teilfläche, hier Zufahrt und Garagenhoffläche, separat als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend den tatsächlichen Baujahren sowie den durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1976 als fiktives Baujahr.	
Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten und unter Berücksichtigung des (ohne Genehmigung) ausgebauten Dachgeschosses von 675,00 €/qm BGF.	
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, IV/2024: 184,7 (Basis 2010=100)	
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	
NHK, angepasst:	$675,00 \text{ €} * 1,847 * 1,0 = 1.247,0,00 \text{ €/qm BGF}$	
	$252 \text{ qm} * 1.247,00 \text{ €/qm} =$	314.244,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Kelleraußentreppe etc.), pauschal:	<u>12.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>326.244,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 31 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	$RND / GND = 31 / 80 = 0,39$	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $326.244,00 \text{ €} * 0,39 =$	127.235,00 €
	zuzüglich Wert der Außenanlagen einschl. Hausanschlüsse gem. dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses	<u>8.000,00 €</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>135.235,00 €</u>

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (nur Baulandfläche)	92.485,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>135.235,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>227.720,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 228.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“

Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Am Wertermittlungsstichtag besteht kein Mietvertrag. Bis Anfang Dezember 2024 war das Wohnhaus einschließlich Garage und Schuppen vermietet. Die Nettokaltmiete betrug 800,00 € monatlich. Dies entspricht nach Abzug einer geschätzten Garagen- und Schuppenmiete von insgesamt 90,00 € einer Nettokaltmiete für das Wohnhaus in Höhe von 710 € monatlich, bzw. 7,47 €/qm Wohnfläche (ohne Dachgeschoss).

marktübliche Miete: Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Ermittlung der marktüblichen Miete herangezogen. Dieser gilt zwar nur für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 15 qm und 140 qm in Mehrfamilienhäusern und ausdrücklich nicht für Einfamilienhäuser. In der Rechtsprechung ist jedoch allgemein anerkannt, dass auch bei ausdrücklichem Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung von Einfamilienhaus-Mieten selbst einfache Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Einfamilienhäuser zur Orientierung herangezogen werden können.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich entsprechend den Vorgaben des Mietspiegels die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich entsprechend den Vorgaben des Mietspiegels die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

Ausgangswert bei Wohnungsgröße 95-96 qm		7,37 €/qm
Baujahr 1961-1976	± 0%	
Zweites Bad oder WC	+ 2%	
Wohnlage mittel	± 0%	
Summe Zuschläge	+ 2%	0,15 €/qm
mittlere monatliche Vergleichsmiete		7,52 €/qm
unterer Wert der Spanne: 7,52 € * 0,83		6,24 €/qm
oberer Wert der Spanne: 7,52 € * 1,17		8,80 €/qm

Die tatsächliche Miete (bis Dezember 2024) entspricht somit nahezu der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete. Unter Berücksichtigung der Lage an der stark befahrenen Alt-Haarener-Straße unweit der Autobahnbrücke einerseits, der Vorzüge eines Einfamilienhauses und der zusätzlichen

Nutzfläche im Dachgeschoss wird unter der Voraussetzung der Instandsetzung eine Miete von 8,00 € als marktüblich erzielbar angenommen. Der Schuppen und die Garage werden zusammen mit der selbständig nutzbaren Teilfläche Zufahrt und Garagenhof als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Jahresrohertrag: 95 qm * 8,00 * 12 = 9.120,00 €

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten
1 Einheit * 359,00 €/Einheit/Jahr = - 359,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
(einschl. DG)
114 qm * 14,00 €/qm/Jahr = - 1.596,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 9.120,00 € - 182,00 €

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 2.137,00 €
entspricht ca. 23 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 6.983,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
92.485,00 € * 1,5% - 1.387,00 €

Reinertragsanteil
der baulichen Anlagen: 5.596,00 €

Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 290 bis 459 €/qm mit einer Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahren ein

Liegenschaftszinssatz von 0,7% +/- 0,8 angegeben. Die aus 30 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 0,3 bis 2,7%, der Median beträgt 0,6%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektgröße und -lage ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 1,5% und RND 31 Jahre: 24,65

Ertragswert der
baulichen Anlage: 5.596,00 € * 24,65 = 137.941,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	92.485,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>137.941,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>230.426,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 230.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	228.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	230.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 1%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024.

Für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 290 bis 459 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,13 und ein Median von 1,12 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,79 und 1,59.

Die 126 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 65 bis 212 qm, ø 124 qm
- Baulandflächen von 124 bis 790 qm, ø 370 qm
- tatsächliche Baujahre von 1890 bis 2012, ø 1967
- Restnutzungsdauern von 12 bis 70 Jahren, ø 36 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 135.000 bis 561.000 €, ø 316.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 228.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,18.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,01 angemessen.

vorläufiger Sachwert	227.720,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,01	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	229.997,00 €

10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere die Feuchtigkeitsschäden, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten infolge der Überflutung im Kellergeschoss, die Folgen unterlassener Instandhaltung an Türen, Elektroinstallation und Sanitärgegenständen sowie die Abweichungen von der Baugenehmigung wird ein potentieller Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen. Auch eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird der Immobilienmarkt anbringen. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 23.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 10% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.2 selbständig nutzbare Teilfläche Zufahrt

Der Bodenwert der Zufahrtsfläche als selbständig nutzbare Teilfläche beträgt 6.384,00 € und ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.3 selbständig nutzbare Teilfläche Garagenhof

Der Wert der Garagenhoffläche einschließlich Garagen und Schuppen als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen. Der Bodenwert wurde zu 22.050,00 € ermittelt (s. o.).

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des Bauzustandes und einer üblichen, wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Garagen von 60 Jahren wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angenommen.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für die Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 485,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, IV/2024: 184,7 (Basis 2010=100)

Regionalfaktor: 1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)

NHK, angepasst: $485,00 \text{ €} * 1,847 * 1,0 = 896,0,00 \text{ €/qm BGF}$

Schuppen:		
25 qm * 896,00 €/qm =		22.400,00 €
Garage:		
19 qm * 896,00 € =		<u>17.024,00 €</u>
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:		<u>39.424,00 €</u>

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 60 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 15 / 60 = 0,25$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:		
$39.424,00 \text{ €} * 0,25 =$		9.856,00 €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen		<u>1.000,00 €</u>

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	10.856,00 €
Bodenwert Garagenhof	<u>22.050,00 €</u>
vorläufiger Sachwert Garagenhof	<u>32.906,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert des Garagenhofs beträgt somit rd. 33.000,00 €.

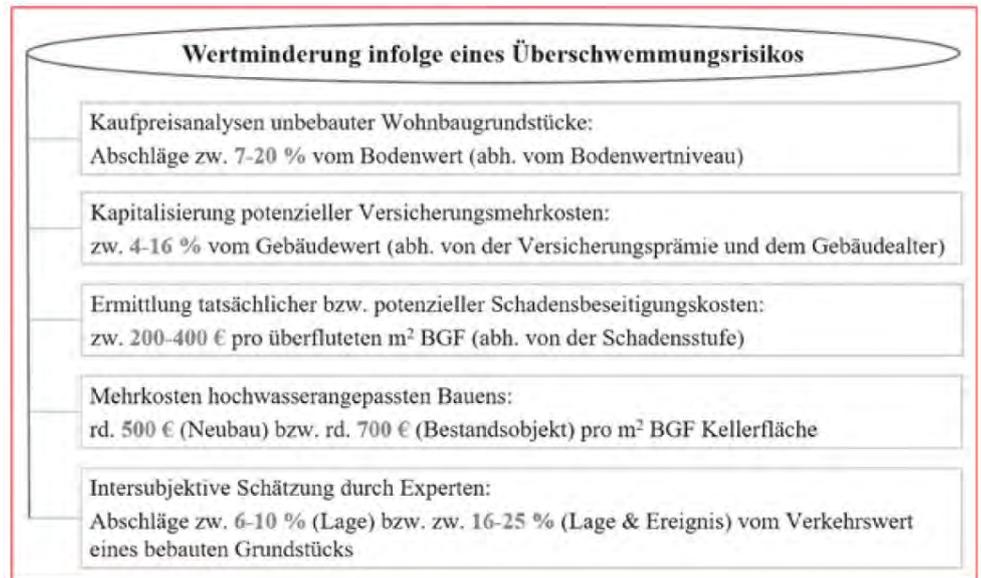
10.4 Baumängel / Bauschäden Garagenhof

Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung des Schuppens und der Garage sowie des teilweisen Rohbauzustandes des Schuppens wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 5.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 15% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.5 Hochwasserrisiko

Der Keller des Gebäudes wurde beim Hochwasserereignis im Sommer 2021 überflutet. Die Verrohrung des Bachs (im Geoportal der Stadt Aachen als Vorfluter Alt-Haaren bezeichnet), der das Grundstück im Garten und im Zufahrtbereich quert, ist offensichtlich unterdimensioniert und führt bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen. Auch bei normalen Regenfällen ist die Gartenfläche stark durchfeuchtet und im Zufahrtbereich kommt es zu Pfützenbildungen. Die dort vorhandene offene Rinne kann das anfallende Wasser der Zufahrt und der Garagenhoffläche nicht aufnehmen. Hinzu kommt das Hangwasser des in Richtung Südosten ansteigenden Haarbergs.

Ein potenzielles Hochwasserrisiko führt am Immobilienmarkt regelmäßig zu Wertminderungen, da u. a. Mehrkosten für Versicherungen und für hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen einer Untersuchung zum Werteinfluss infolge eines Überschwemmungsrisikos auf Wohnimmobilien (Vgl. Kropp, GuG 2019, 232, Werteinfluss eines Überschwemmungsrisikos) wurden folgende Ergebnisse zur Feststellung einer Wertminderung infolge eines Überschwemmungsrisikos erarbeitet:



aus: Kropp, GuG 2019, 232, Werteeinfluss eines Überschwemmungsrisikos

In Anlehnung daran wird eine pauschale Wertminderung von rd. 10% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts als angemessen betrachtet.

marktangepasster, vorläufiger Sachwert (Wohnhaus)	230.000,00 €
Wertminderung aufgrund des Hochwasserrisikos 10%	<u>rd. 23.000,00 €</u>

10.6 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	229.997,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 23.000,00 €
Werteinfluss Zufahrt	+ 6.384,00 €
Werteinfluss Garagenhof einschl. Schuppen und Garage	+ 33.000,00 €
Werteinfluss Baumängel/Bauschäden Garagenhof	- 5.000,00 €
Werteinfluss Hochwasserrisiko	<u>- 23.000,00 €</u>
 Sachwert	 <u>218.381,00 €</u>
	<u>rd. 218.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 unbelasteter Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage sowie einem Schuppen bebaute Grundstück Alt-Haarener-Straße 305 in 52080 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **sowie ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 auf

218.000,00 €

(in Worten: zweihundertachtzehntausend Euro).

Dies entspricht rd. 2.295 €/qm Wohnfläche. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 230.000 € zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.420 €/qm Wohnfläche.

Zum Vergleich soll der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) herangezogen werden. Da in dieser Richtwertzone kein Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser angegeben wird, wird hilfsweise der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser der benachbarten Richtwertzonen Burgberg und Haarberg/Birkenweg für ein vergleichbares Objekt ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale herangezogen. In der Zone Burgberg ergibt sich ein Immobilienpreis von rd. 260.000 € und in der Zone Haarberg/Birkenweg ergibt sich ein Immobilienpreis von rd. 260.000 € (s. u.). Diese Werte enthalten eine Garage. Die Lage an der Alt-Haarener Straße ist, insbesondere aufgrund der Immissionen, schlechter als in den beiden Vergleichszonen.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2800 €/m ²		
Gemeinde	Aachen		
Immobilienrichtwertnummer	243185		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0,0 %
Baujahr	1975	1972	0,0 %
Wohnfläche	111-130 m ²	95 m ²	5,0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0,0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-3,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Grundstücksgröße	351-450 m ²	265 m ²	-3,1 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.760 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		260.000 €	

Immobilienpreiskalkulator Zone Burgberg aus www.boris.nrw.de

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2850 €/m ²		
Gemeinde	Aachen		
Immobilienrichtwertnummer	243525		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0.0 %
Baujahr	1965	1972	6.0 %
Wohnfläche	111-130 m ²	95 m ²	5.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-3.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	351-450 m ²	265 m ²	-3.1 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.980 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		280.000 €	

Immobilienpreiskalkulator Zone Haarberg/Birkenweg aus www.boris.nrw.de

Bereinigt man diese Werte um rd. 15.000 € für die enthaltene Garage, ergibt sich ein Durchschnittswert in Höhe von 255.000 €. Der marktangepasste, vorläufige Sachwert (ohne Berücksichtigung der Garage) in Höhe von 230.000 € unterschreitet den mittleren Immobilienpreis in den beiden, vergleichsweise herangezogenen Zonen somit um rd. 10%. Dies ist unter Berücksichtigung der Objektlage sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

12 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

12.1 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 Folgendes eingetragen:
 „Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (35 kV Hochspannungsfreileitung von Weisweiler nach Aachen) für die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE). Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf den Flurbereinigungsplan Broichweiden - B 273 Ordn. Nr. 360 - eingetragen am 15. April 1969, umgeschrieben am 22. Januar 1971.“

Die hier benannte 35 kV Hochspannungsfreileitung wurde durch eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung ersetzt, für die unter lfd. Nr. 7 eine weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wurde. Ein Werteeinfluss dieser Eintragung ist daher aus sachverständiger Sicht nur im Sinne einer „Grundbuchbeschmutzung“ gegeben, die mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 1.000,00 € berücksichtigt wird.

12.2 Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 5

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 5 Folgendes eingetragen:
„Grunddienstbarkeit (Duldung der Mitbenutzung der Zufahrt und des Garagenhofes) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Haaren Flur 24 Nr. 206 (Blatt 1290) und Nr. 207 (Blatt 1291). Das Recht ist auf dem Blatt der herrschenden Grundstücke vermerkt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16. Juli 1971 eingetragen am 27. Juli 1971.“

In der zugehörigen Bewilligung findet sich folgender Wortlaut:

„...Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 24 Nr. 205 die Mitbenutzung der entlang der Nachbarparzelle Flur 24 Nr. 6 führenden Zufahrt zu den Garagen und die Mitbenutzung des Garagenhofes zum Gehen und zum Fahren mit Personenkraftwagen durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 24, Nummern 206 und 207 zu dulden hat...“

Die Zufahrtsfläche und der Garagenhof (nur Hofffläche ohne Bebauung) haben insgesamt eine Fläche von rd. 238 qm, die vollständig belastet ist. Bezogen auf das Gesamtgrundstück Alt-Haarener Straße 305 sind dies rd. 40%.

Die Nachteile durch das Wegerecht werden in Anlehnung an Kröll / Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (s. S. 194) berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung durch das Wegerecht wird auch unter Berücksichtigung der o. a. Nachteile insgesamt als vertretbar eingeschätzt, da

- das Wegerecht im Wesentlichen am Rand des Grundstücks verläuft
- das Wegerecht rd. 40% des Wertermittlungsgrundstücks einnimmt
- die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird, da die Zufahrt auch der Erschließung der eigenen Garage dient
- keine wesentlichen Emissionen zu erwarten sind.

Kröll / Hausmann sehen in solchen Fällen einen Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks in Höhe von 6-20% vor.

Eine Vereinbarung bezüglich der Instandhaltung der Zufahrts- und Garagenhofffläche wurde nicht getroffen. Es wird entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung unterstellt, dass alle berechtigten Parteien sowie der Eigentümer selbst gemeinsam für die Instandhaltung der belasteten Grundstücksfläche aufkommen müssen.

Unter Berücksichtigung aller o. a. Einflussfaktoren wird eine Wertminderung in Höhe von 8% des unbelasteten Gesamt-Bodenwertes angenommen.

120.919,00 € * 8% =	9.674,00 €
	<u>rd. 10.000,00 €</u>

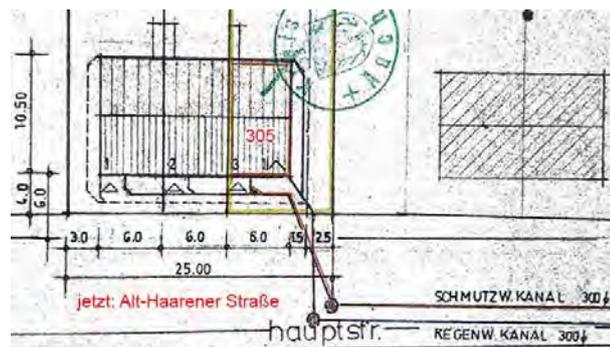
12.3 Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 6

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 6 Folgendes eingetragen:
„Grunddienstbarkeit (Duldung der Verlegung und Unterhaltung von Abwässerkanälen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Haaren

Flur 24 Nr. 206 und 207. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. August 1971 eingetragen am 31. August 1971.“

In der zugehörigen Bewilligung findet sich folgender Wortlaut: „Ich bewillige hierdurch zulasten dieses Grundbesitzes und zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 24 Nrn. 206 und 207 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes die Verlegung und die dauernde Unterhaltung der unterirdischen Abwasserkanäle für Schmutz- und Regenwasser durch den dienenden Grundbesitz für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes zu dulden hat. ... Die Unterhaltungskosten für die Abwasserkanäle und Entwässerungsleitungen haben die Eigentümer der herrschenden und dienenden Grundstücke zu gleichen Teilen zu tragen.“

Ein Lageplan ist der Bewilligung nicht beigelegt. Dem Entwässerungsplan der Baugenehmigung konnte jedoch entnommen werden, dass die Abwasserleitungen der beiden Nachbargrundstücke an die Abwasserleitung des hier zu bewertenden Grundstücks angeschlossen sind und über diese in den Straßenkanal geleitet werden (s. Lageplan).



Ausschnitt Entwässerungsplan der Baugenehmigung

Die Leitung verläuft demnach quer durch den Vorgarten, der eine Tiefe von rd. 3 m hat. Es ist anzunehmen, dass die gesamte Vorgartenfläche durch den Schutzstreifen der Leitung eingenommen wird. Es ergibt sich somit eine belastete Fläche von rd. 19 qm. In seiner Nutzungsmöglichkeit wird der Vorgarten nur unwesentlich eingeschränkt. Daher wird in Anlehnung an Kröll / Hausmann; „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (s. S. 228) eine Wertminderung mit 10% des Bodenwerts der belasteten Fläche angenommen.

Bodenwert der belasteten Fläche:

$$19 \text{ qm} * 349,00 \text{ €/qm} = \underline{6.631,00 \text{ €}}$$

Der Werteinfluss des in Abt. II, lfd. Nr. 6 eingetragenen Leitungsrechts ergibt sich zu:

$$6.631,00 \text{ €} * 10\% = \underline{663,00 \text{ €}}$$

12.4 Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 7

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 7 Folgendes eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. November 1977 am 21. Dezember 1977.“

Die zugehörige Bewilligung enthält folgenden Wortlaut:

„Das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE) ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Göbbelgasse-Kaninsberg nach Haaren mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 32 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie im Abstand von je 16 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.“

Auf der Grundlage des Katasterplans und der dort eingetragenen Leitungsmittellinie wurde der Schutzstreifen im Lageplan eingetragen (s. u.). Die belastete Fläche im hinteren Bereich des hier zu bewertenden Grundstücks ist demnach ca. 5 qm groß. Es ergibt sich eine marginale Wertminderung, die pauschal mit 1.000,00 € angenommen wird.



Leitungsschutzstreifen (eigene Darstellung ohne Maßstab)

12.5 Zusammenstellung der Werte

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich der Wertminderung aus Lasten und Beschränkungen:

unbelasteter Verkehrswert	218.000,00 €
Werteinfluss II/1 aus 12.1	- 1.000,00 €
Werteinfluss II/5 aus 12.2	- 10.000,00 €
Werteinfluss II/6 aus 12.3	- 663,00 €
Werteinfluss II/7 aus 12.4	<u>- 1.000,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>205.337,00 €</u>

13 belasteter Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage sowie einem Schuppen bebaute Grundstück Alt-Haarener-Straße 305 in 52080 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **sowie unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 auf

205.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro).

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 6. März 2025

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

14 Anhang

14.1 Fotos



Alt-Haarener Straße in Richtung Nordosten



Alt-Haarener Straße in Richtung Südwesten



Alt-Haarener-Straße 305, Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten



Hauseingang



Kellertreppe und Kellerflur mit Hochwasserschäden



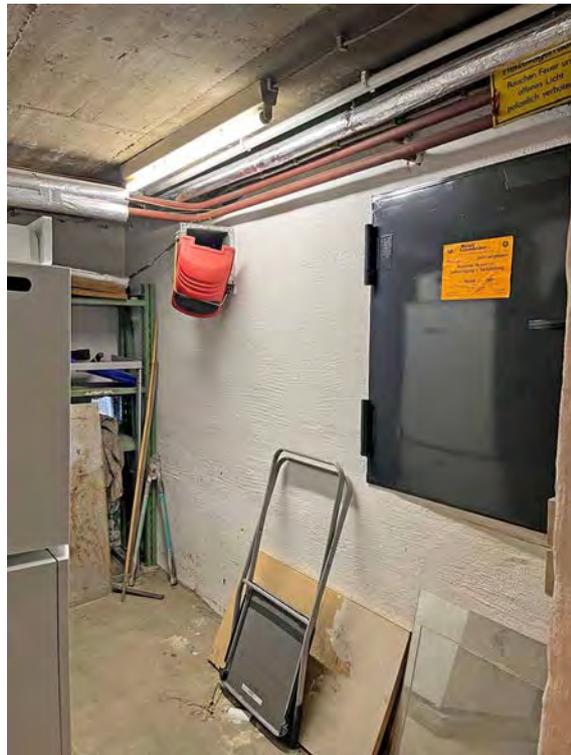
Kellerflur



Hausanschlussraum



Heizungsanlage



Heizungsraum mit Stahlklappe zum Öltankraum



Öltankraum



Kellerraum hinten mit Hochwasserschäden



Kellertreppe



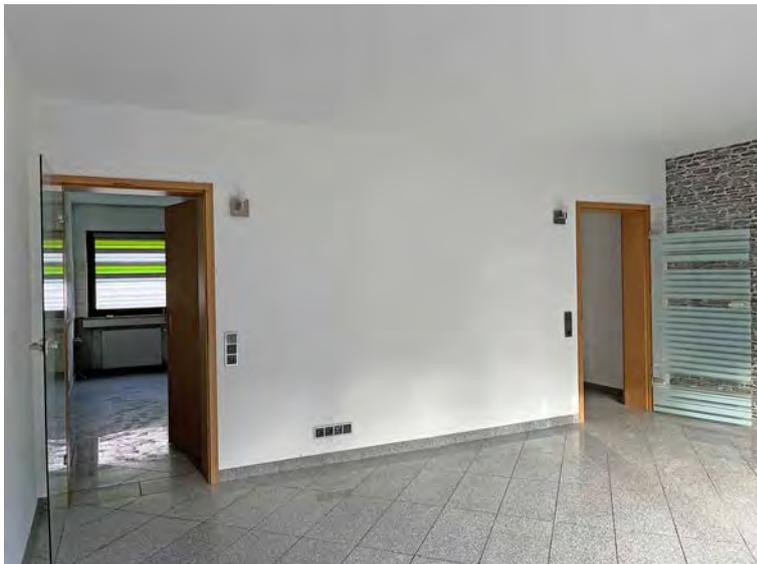
Küche mit Zugang zu Flur, Kellertreppe und Wohnraum



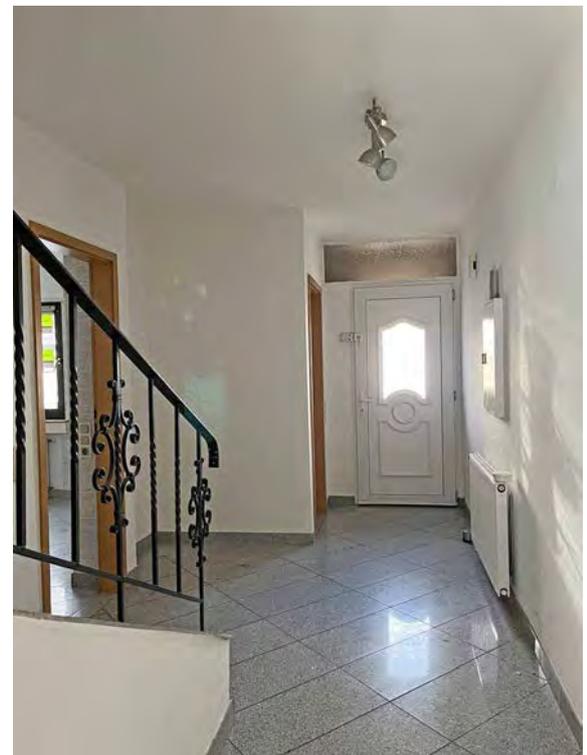
Küche



Flur mit Treppe ins OG



Wohnraum



Flur mit Hauseingang



Gäste-WC



Treppe ins OG



Flur im OG in Richtung Straße



Bad



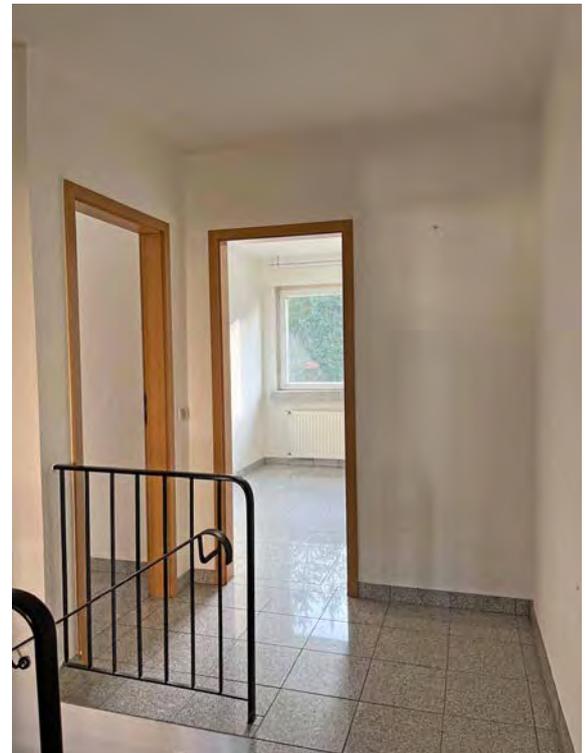
Duschkabine im Bad



beschädigtes Türblatt (exemplarisch)



Zimmer vorne links



Flur in Richtung Garten



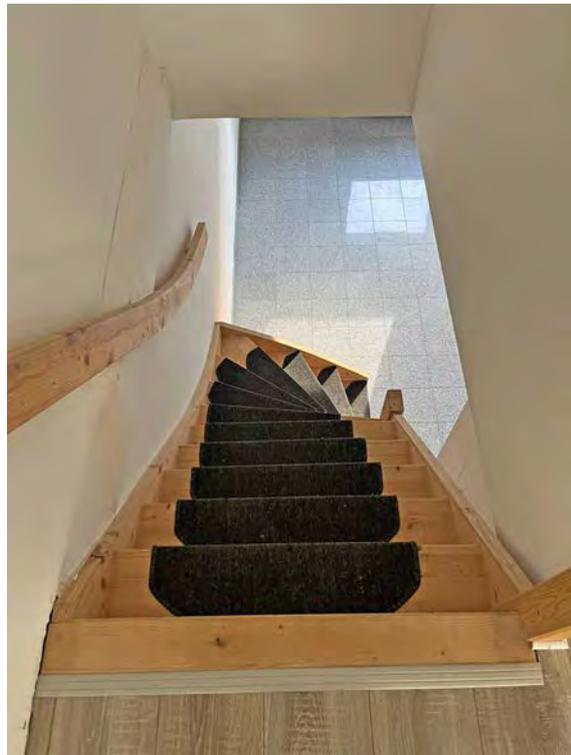
Zimmer hinten rechts



Zimmer hinten links



Zimmer hinten links mit Treppe zum DG



Treppe vom DG ins OG



Raum im Dachgeschoss (nicht genehmigt)



Raum im Dachgeschoss mit gartenseitigem
Dachflächenfenster



Raum im DG in Richtung Straße



abgetrennter Raum im DG in Richtung Straße
ohne Bodenbelag und mit Schäden im Wandbereich



Ansicht von Südosten mit Terrasse



Kelleraußentreppe



Garten in Richtung Südosten



Schuppen, Zugang vom Garten



seitliche Zufahrt (Wegerecht) in Richtung Garagenhof



seitliche Zufahrt in Richtung Straße, fließendes Wasser in der Rinne



Zufahrt zum Garagenhof



Garagenhof mit Schuppen, eigener Garage (mitte) und zwei Garagen der Nachbarn



Garage zu Alt-Haarener Straße 305

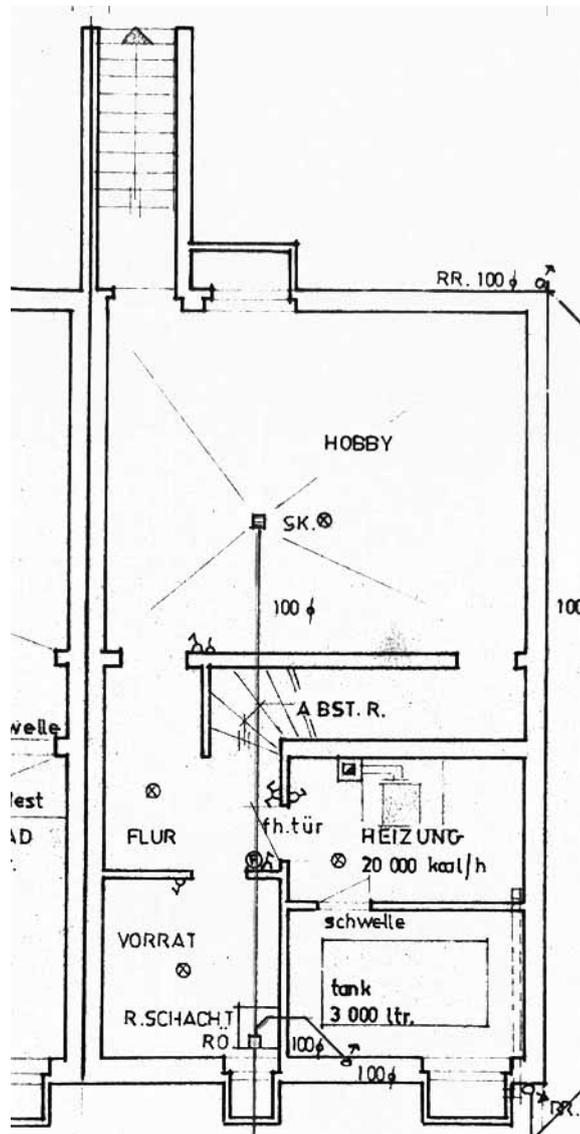


Schuppen, Zufahrt vom Garagenhof

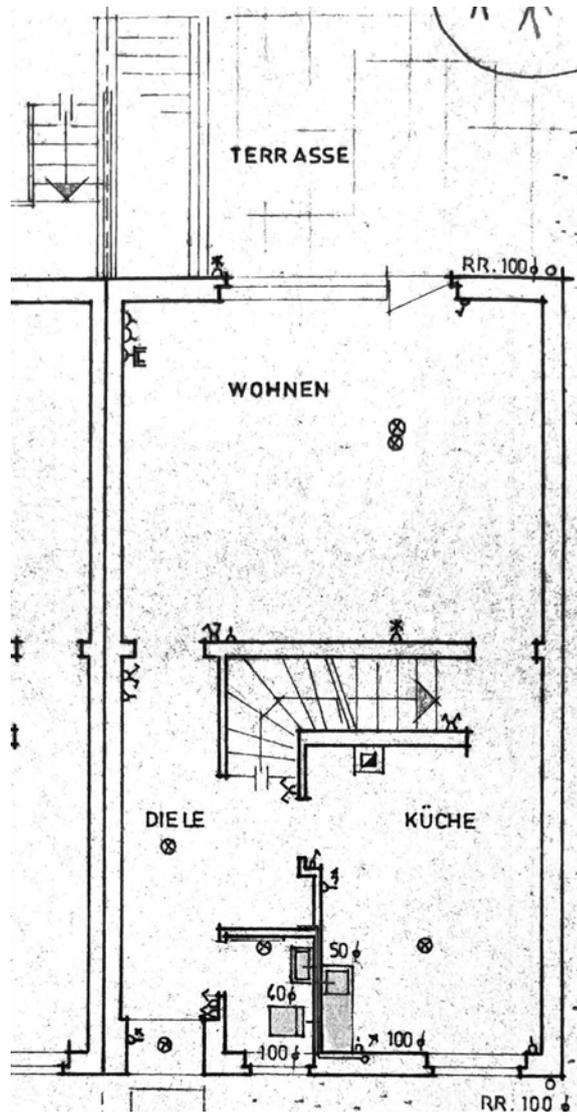


Stützmauer mit Treppe zum Bereich oberhalb des Garagenhofs (nicht zugänglich)

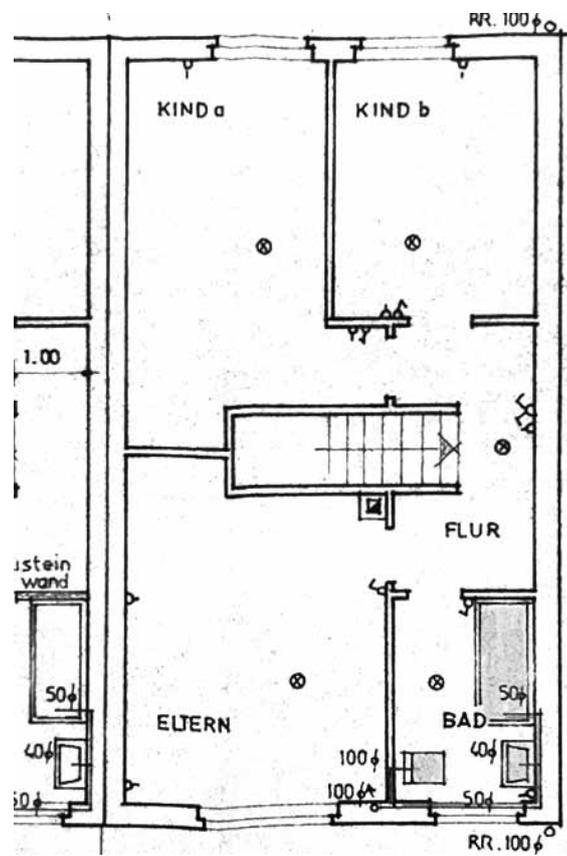
14.2 Planunterlagen (Entwässerungsplanung) M ca. 1:100



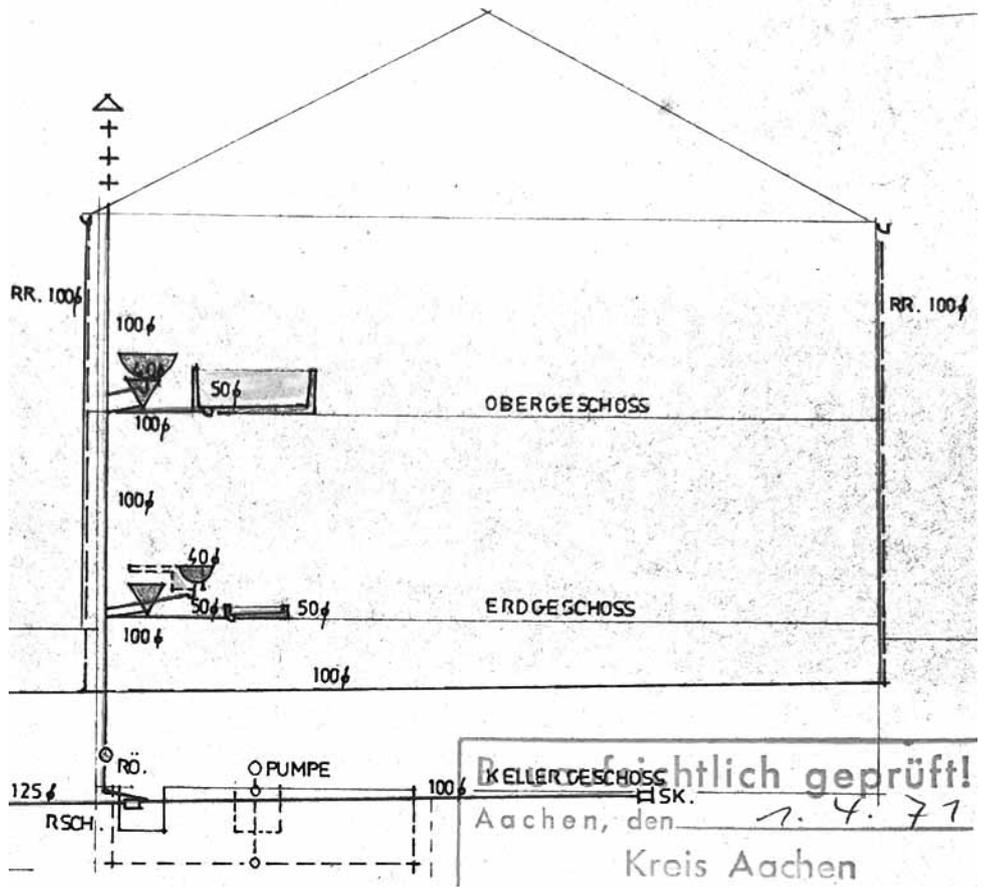
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



schematischer Schnitt