

-1-

# **Ernst Hanf, Bauingenieur ZDI**

**Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Ronheider Weg 18, 52066 Aachen, Telefon 0241 / 603920, Fax 0241 / 603921**

## **Gutachten**

**Amtsgericht Aachen**

**018 K 031 / 22**



**über den Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 2 bestehend aus einer Wohnung im  
1. Obergeschoss links, nebst Keller, laut Aufteilungsplan, in  
52066 Aachen, Oppenhoffallee 138 (Ecke Bismarckstrasse)**

**Kurzbeschreibung  
Objekt / Lage :**

**Eigentumswohnung in einem Objekt mit 9 Wohnungen  
und einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit:**

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links.

Das Grundstück liegt am äußeren Rand des Innenstadtbereiches, im Ostviertel, der Stadt Aachen.

Die Oppenhoffallee verläuft von der Zollernstrasse bis zur Bismarckstrasse.

Das Grundstück selbst liegt an der Strassenecke Oppenhoffallee / Bismarckstrasse.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Aachen vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fussläufig erreichbar.

In mittlerer Wohnlage laut Mietspiegeltabellen der Stadt Aachen.

Gebäudestandard: Standardstufe 3

Unterhaltungszustand : Sondereigentum Nr. 2 nicht bekannt

Unterhaltungszustand des gesamten Objektes durchschnittlich, soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend

52066 Aachen, Oppenhoffallee 138

**Katasterbezeichnung :**

Gemarkung Burtscheid

Flur 1, Flurstück 378

Grösse 162,- qm

**Grundbuchbezeichnung :**

Wohnungsgrundbuch von Burtscheid

Blatt 7315

**Wertermittlungstichtag :**

05.10.2022

**Sondereigentum Nr. 2 :**

bestehend aus Diele, Essen, Wohnen, Kochen, Kind, Schlafen, Bad und Abstellraum, mit ca. 97,00 qm Wohnfläche.

Miteigentumsanteile 94 / 630

**Baujahr :**

ca. 1920

Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2000

Sanierung ca. 1996

Erneuerung Bad Angabe gemäß ca. 1999

**Anzahl der Einheiten gesamt :**

9 Wohnungen und einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit (Büroräume) im Erdgeschoss, zurzeit als Rechtsanwaltskanzlei genutzt.

**Verkehrswert :**

**280.000,- EUR** - nach Abzug von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von rd. 3.000,- EUR

**Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde :**

Kleiber  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
ImmoWertV 2021, 13. Auflage

Bau GB – Baugesetzbuch, Dr. Runkel / Heinrich  
Rechtsstand 03. Oktober 2017, 14. Auflage

Simon / Kleiber, 8. Auflage  
Schätzung und Ermittlung von  
Grundstückswerten

Kröll / Hausmann – Rechte und Belastungen bei der  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3. Auflage 2006

Simon / Reinhold  
Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage

Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Kommentar und Handbuch, unter Berücksichtigung der  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV –  
9. Auflage 2020

Grundstücksmarktbericht der Städteregion Aachen 2022

Bodenrichtwerte Boris NRW 2022

qualifizierter Mietspiegel der Stadt Aachen 2022/2023

Dr. Sprengnetter GmbH – Handbücher zur  
Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige  
Wertermittlungen

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel  
Baukosten 2020/2021 - Altbau

Schmitz / Gerlach / Meisel  
Baukosten 2014/2015 Neubau

## **Gliederung des Gutachtens**

1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens
2. Allgemeine Angaben
3. Ortsbesichtigung
4. Grundstücksbeschreibung
5. Beschreibung der baulichen Anlagen
6. Bodenwert
7. Ertragswertverfahren
8. Vergleichswertverfahren
9. Verkehrswert

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

## **Anlagen zum Gutachten**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Aachen einsehen.

- 8 Lichtbilder des Objektes
- 1 Blatt Grundriss Kellergeschoss
- 1 Blatt Grundriss Erdgeschoss
- 1 Blatt Grundriss 1. Obergeschoss
- 1 Blatt Schnittzeichnung
- 1 Blatt Flurkarte
- 1 Blatt Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 6 Blätter Energieausweis für Wohngebäude
- 1 Blatt Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- 3 Blätter Abrechnung 2021
- 1 Blatt Wirtschaftsplan 2019

### **1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch, den Wertermittlungsrichtlinien nach der ImmoWertV 2021, aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 06.09.2022 des Amtsgerichtes Aachen (Eingang 14.09.2022) in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Wohnungseigentums – 018 K 031 / 22 –

### **2. Allgemeine Angaben**

<b>Objektlage</b>	52066 Aachen, Oppenhoffallee 138
<b>Bezeichnung</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Burtscheid Flur 1 Flurstück 378 Grösse 162,- qm
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuchamt Amtsgericht Aachen Wohnungsgrundbuch von Burtscheid Blatt 7315
<b>Miteigentumsanteile</b>	94 / 630 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Oppenhoff- allee 138, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen - Aufteilungsplan Nr. 2 -
<b>Eigentümer</b>	bekannt - je zu 1/2 Anteil -
<b>Allgemein</b>	Die Zeichnungen und sonstigen Unterlagen müssen nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Sie dienen lediglich der Übersicht. Die Wohnung wird von der Miteigentümerin und ihrem Sohn bewohnt.

### **3. Ortsbesichtigung**

**Besichtigungstermin** 1. Besichtigung am 27.09.2022 (nur von aussen und Treppenhaus), der anwesende Sohn der Eigentümer verweigerte die Innenbesichtigung der Wohnung, die Miteigentümerin war nicht anwesend.

2. Besichtigung am 05.10.2022 (nur von aussen)

Die Miteigentümerin der Wohnung war wieder nicht anwesend.

Die Ladung zu diesem Besichtigungstermin wurde dem Sohn der Eigentümer persönlich übergeben.

Trotzdem war die Miteigentümerin abwesend.

Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass sie eine Innenbesichtigung der Wohnung unbedingt verhindern wollte.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt deshalb nach äusserer Inaugenscheinnahme des Objektes, nach den Informationen des Miteigentümers sowie den Informationen des Wohnungsverwalters.

**Besichtigungsteilnehmer**

der Unterzeichner als Sachverständiger, allein

Der Vertreter des Miteigentümers wollte an der Besichtigung nicht teilnehmen.

Der Miteigentümer der Wohnung hatte ebenfalls die Teilnahme an der Besichtigung abgesagt.

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

##### **Grundstückslage**

52066 Aachen, Oppenhoffallee 138

Flurstück 378

Das Grundstück liegt am äußeren Rand des Innenstadtbereiches, im Ostviertel der Stadt Aachen.

Die Oppenhoffallee verläuft von der Zollernstrasse bis zur Bismarckstrasse.

Das Grundstück selbst liegt an der Strassenecke Oppenhoffallee / Bismarckstrasse.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Aachen vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fussläufig erreichbar.

Die Oppenhoffallee ist eine Ausfallstraße mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus vier -fünfgeschossiger Mischbebauung.

Die Lage wird als mittlere Wohnlage bezeichnet laut Mietspiegel Tabellen der Stadt Aachen.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen, zum Zentrum von Aachen ca. 2,2 km, nächster Autobahnanschluss ist der Verteilerkreis Europaplatz in ca. 1,4 km Entfernung.

##### **Zugangs- und Versorgungs- verhältnisse**

Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Strassen.

Die Strassen sind ausgebaut, mit Gehwege, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

##### **Allgemein**

Die Stadt Aachen zählt ca. 257.000 Einwohner, bei einer Größe des Stadtgebietes von ca. 16.083 ha.

Die Stadt Aachen liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen ist „Staatlich anerkanntes Heilbad“ mit ganzjähriger

Kurzeit.

Bekannt ist Aachen auch als Hochschulstadt.

Die Stadt Aachen gehört zu der neu gebildeten Städteregion Aachen. Die Städteregion Aachen ist ein innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen, sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen.

In der Städteregion Aachen leben ca. 566.000 Menschen auf ca. 707 Quadratkilometer.

Die Städteregion Aachen ist die Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen.

Das Objekt Oppenhoffallee 138 besteht laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1996 insgesamt aus 9 Wohnungen und mit der Ziffer 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Büroräume, zurzeit als Rechtsanwaltskanzlei genutzt).

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.09.2022 des Fachbereiches Bauaufsicht sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen auf dem Grundstück, Gemarkung Burtscheid, Flur 1, Flurstück 378, keine Baulasten eingetragen.

Laut E-Mail vom 24.08.2022 einer Mitarbeiterin des Fachbereiches Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement, FB 60/210, der Stadt Aachen, werden für die Erschliessungsanlage „Oppenhoffallee“ keine Erschliessungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Bau GB (Baugesetzbuch) mehr erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Strasse steht eine die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG NW auslösende Maßnahme zurzeit an. Angaben zum Erhebungszeitpunkt und zur Beitragshöhe kann die Stadt Aachen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mitteilen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereiches Klima und Umwelt der Stadt Aachen vom 25.08.2022, ist im Altlastenverdachtsflächenkataster, das Flurstück 378, der Flur 1, Gemarkung Burtscheid, betreffend, kein Altlastenverdacht eingetragen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.  
Normaler Baugrund und normale Bodenverhältnisse werden unterstellt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Grundakten mit der Teilungserklärung sowie den Aufteilungsplänen wurden durch den Sachverständigen am 30.08.2022 beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Aachen eingesehen.

Das Gebäude Oppenhoffallee 138 ist im Verzeichnis der Denkmäler im Gebiet der Stadt Aachen rechtswirksam eingetragen.

18. Nachtrag vom 27.09.2016, veröffentlicht auf der Internetseite der Stadt Aachen.

Hausgeld:

Hausgeld ist der Betrag den der Wohnungseigentümer an den WEG-Verwalter zu zahlen hat (Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Verwaltung).

Das Hausgeld beträgt für die Wohnung ATP Nr. 2 laut Wirtschaftsplan von 2019 = 202,00 € monatlich.

WEG-Verwalter : Name bekannt

## **5. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **Allgemein**

Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss links.

Bestehend aus Diele, Essen, Wohnen, Kochen, Kind, Schlafen, Bad und Abstellraum, mit ca. 97,00 qm Wohnfläche.

Die angegebene Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Bauplänen überschlägig ermittelt.

Eigene Aufmaße konnten nicht durchgeführt werden.

Der Abstellraum ist nicht mehr vorhanden, hier erfolgte die Verbindung zu dem Appartement ATP Nr. 3.

### **Technische Beschreibung**

nach äußerer Inaugenscheinnahme, sowie den Informationen des Miteigentümers und des WEG-Verwalters:

Massives viergeschossiges Gebäude,

einseitig angebaut,

in Mauerwerkskonstruktion (Ziegelstein),

voll unterkellert,

Dachgeschoss ausgebaut,

Geschossdecken als Holzbalkendecken,

die Untersichten der Decken in den einzelnen Räumen sind mit Stuckarbeiten versehen,

Geschosstreppen in Holzkonstruktion, Treppengeländer ebenfalls in Holzkonstruktion,

Bodenbelag im Erdgeschossflur Steinzeugbelag,

geneigtes Dach mit Holzdachstuhl und Ziegeleindeckung,

sowie Dachgauben,

Strassenfassaden mit Putz und Stuckarbeiten, Giebelseite teilweise Ziegelstein geschlämmt und teilweise Verkleidung mit Faserzementplatten,

Fenster in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung,

Hauseingangstür in Holzkonstruktion, mit Glasausschnitt und feststehendem verglastem Oberlicht,

Gasetagenheizung mit Heizkörper und Thermostatventile,  
Angabe gemäß beheizt die Gastherme auch das Appartement  
ATP Nr. 3 mit (Größe ca. 17,00 qm), da dies keine eigene  
Therme hat,

Fussböden in Natur-Holzdielen,

Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Wände und Boden  
gefließt,

Warmwasserbereitung über elektronischem Durchlauferhitzer,  
doppelflügelige Wohnungseingangstür in Holzkonstruktion  
mit feststehendem verglasten Oberlicht,

Innentüren als Holzfüllungstüren mit Holzzargen,

Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechan-  
lage,

Elektroinstallation dem sonstigen Standard des Hauses ent-  
sprechend,

Baujahr ca. 1920

Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2000

Sanierung ca. 1996

Erneuerung Bad ca. 1999

Gebäudestandard: Standardstufe 3

Unterhaltungszustand: Wohnung Nr. 2 nicht bekannt

Unterhaltungszustand des gesamten Objektes durchschnittlich,  
soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverord-  
nung (EnEV) wurde vorgelegt.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertun-  
gen des Energieverbrauchs erstellt.

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung:

- Dämmung Dach / oberste Geschossdecke prüfen
- Keller / unterer Gebäudeabschluss Dämmung prüfen
- Dämmung der Außenwände prüfen
- energetische Qualität der Fenster prüfen

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, sanitäre und elektrische Installationen konnten nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme, etc. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :

Die Eigentümer haben Angabe gemäß durch eine Öffnung in der Wohnungstrennwand zwischen der Wohnung ATP Nr. 2 und dem Appartement ATP Nr. 3 (im Bereich des Abstellraumes der Wohnung ATP Nr. 2) diese miteinander zu einer Wohnung verbunden.

Die Türöffnung zum Treppenhaus von ATP Nr. 3 wurde mit Platten geschlossen.

Der Ursprungszustand muss wieder hergestellt werden, da es sich um zwei getrennte Wohnungseinheiten handelt.

Laut Aussage des Miteigentümers ist die Wohnungseingangstür zu ATP Nr. 3 noch vorhanden.

Bei der Wertermittlung werden für den erforderlichen Rückbau rd. 3.000,- € in Abzug gebracht (hälftiger Anteil für ATP Nr. 2).

**6. Bodenwert**

52066 Aachen, Oppenhoffallee 138

Flurstück 378

Grundstücksgrösse 162,- qm

Miteigentumsanteile 94 / 630

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, ebene Topographie.

Die Grundstückslänge beträgt an der Oppenhoffallee ca. 15,00 m und an der Bismarckstrasse ebenfalls ca. 15,00 m.

Das Grundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Plannummer 660, Planname Bismarckstrasse / Viktoriaallee / Oppenhoffallee, Gemarkung Burtscheid, rechtskräftig seit 23.09.1978, Bau NVO 1968, WA (allgemeinen Wohngebieten) g, GRZ = 1,00, GFZ = 5,00, IV-geschossig. Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Bodenrichtwerte in der Städteregion Aachen bzw. Boris plus NRW Bodenrichtwerte-Details, liegt der zonale Bodenrichtwert für diesen Bereich, Gemarkung Burtscheid - Oppenhoffallee / Bismarckstrasse / Frankenberger Strasse (Frankenberger Viertel), bei 900,- € /qm (Mehrgeschossig), geschlossene Bauweise, erschliessungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, Nutzungsart Mischgebiet, Geschosszahl IV - V, Tiefe 30 m, zum 01.01.2022.

Für das zu bewertende Grundstück wird der Bodenwert, unter Berücksichtigung der Lage und der 100 % - tigen Bebauung, sowie der Nutzung als Sondereigentum, mit 1.260,- €/qm angesetzt.

**Bodenwert**

162,- qm x 1.260,- €/qm	=	204.120,- €
94 / 630 MEA	=	30.456,- €
zur Rundung	=	44,- €
<b>anteiliger Bodenwert</b>		<b>30.500,- €</b>

## 7. allgemeines

### Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil 30.500,- €

Wohnfläche ca. 97,00 qm

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten.

Nach dem qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen, gültig vom 01.01.2022 – 31.12.2023, Baualtersklasse 1995 - 2001, in mittlerer Wohnlage, liegt der Mittelwert bei 7,70 €/qm Wohnfläche (untere Spanne 6,86 €/qm, obere Spanne 9,00 €/qm).

Für die zu bewertende Wohnung wird eine Miete von 9,00 €/qm, monatlich, netto, ohne Betriebskosten, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, angesetzt.

angenommener Liegenschaftszinssatz 1,5 %

In Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2022, bezüglich Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, in der Stadt Aachen, bei Weiterverkauf von unvermieteten Eigentumswohnungen, Wohnungsgröße 61 bis 100 qm, mittlere Lage, Liegenschaftszinssatz Mittelwert 0,5 %, Abweichung +/- 1,8, Spanne von - 4,1 % - 6,1 %, Anzahl der ausgewerteten Objekte 223.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert im Bereich der Bandbreite von 1,5 % zugrunde gelegt.

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im durchschnittlichen marktüblich verzinst, § 21 ImmoWertV 2021.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 42 Jahre

Vervielfältiger 30,99

Wohnung 97,00 qm x 9,00 €/qm x 12	=	10.476,- €
		<hr/>
Jahresrohertrag		10.476,- €
./. 18 % Bewirtschaftungskosten	=	1.886,- €
		<hr/>
Jahresreinertrag		8.590,- €
./. Bodenwertverzinsungsbetrag, 1,5 % von 30.500,- €		458,- €
		<hr/>
Ertrag der baulichen Anlagen		8.132,- €
Gebäudeertragswert 8.132,- € x 30,99	=	252.011,- €
+ Bodenwertanteil	=	30.500,- €
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert		282.511,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 3.000,- €
		<hr/>
<b>Ertragswert</b>		<b>279.511,- €</b>
		<b>rd. 280.000,- €</b>

## 8. Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städte-region Aachen hat erstmalig zum Stichtag 1. Januar 2022 aus den indexierten Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2021 Immobilienrichtwerte, als lageorientierte Durchschnittswerte, für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" abgeleitet.

Die Immobilienrichtwerte ersetzen die in den Vorjahren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen.

Laut Immobilien-Preis-Kalkulator des Gutachterausschusses wird der Immobilienpreis, unter Berücksichtigung der Lage, der Mietsituation (unvermietet), der Wohnfläche, des Baujahres, der Objektgruppe (Weiterverkauf) und des Gebäudestandards (mittel), auf ca. 2.900,- €/qm Wohnfläche geschätzt.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert, in Anlehnung an den Wert für mittlere Wohnlage aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator, von 2.900,- €/qm Wohnfläche zugrunde gelegt.

Wohnung 97,00 qm x 2.900,- €/qm	= 281.300,- €
	<hr/>
vorläufiger Vergleichswert	281.300,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,- €
	<hr/>
<b>Vergleichswert</b>	<b>278.300,- €</b>
	<b>rd. 278.000,- €</b>

## 9. Verkehrswert

Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei der vorliegenden Bewertung wird das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 der ImmoWertV 2021) bevorzugt.

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 der ImmoWertv 2021) mit marktüblichen Einzelansätzen, wird als Kontrollfunktion bzw. Unterstützungsfunktion mit herangezogen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 94 / 630 Miteigentumsanteil an dem mit 9 Eigentumswohnungen und einer gewerblichen Einheit bebauten Grundstück in 52066 Aachen, Oppenhoffallee 138, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, nebst Keller, Aufteilungsplan Nr. 2, zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) 05.10.2022, mit

**280.000,- EUR**

(in Worten: zweihundertundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Zubehör oder Betriebseinrichtung war am Tag der Besichtigung wahrscheinlich nicht vorhanden bzw. ist nicht bekannt.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Wohnung ATP Nr. 2, trotz mehrfacher schriftlicher Ladung zur Besichtigung der Wohnung, **nicht möglich war.**

Ich versichere, dass ich dieses Wertgutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Mit dem Eigentümer bin ich weder verwandt noch verschwägert.

Aachen, 07. Oktober 2022

Der Sachverständige

Bauingenieur Ernst Hanf