

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Niederforstbacher Straße 247 in 52076 Aachen



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der

Industrie- und Handelskammer
Aachen

öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der

FH Kaiserslautern

öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Aachen

18 K 32/24



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11 + 12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15 - 18
5.1 Hausanschlüsse	18
5.2 Außenanlagen	18
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	18 + 19
5.4 Energetische Beurteilung	19
5.5 Grundrissfunktionen	19
5.6 Weitergehende Hinweise	20



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	21
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	22
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22 + 23
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	24
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	25 + 26
8.3 Gebäudewerte	27 + 28
8.4 Vorläufiger Sachwert	29
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	30 - 33
Literaturnachweis	34



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Walheim	
Blatt	4539	Nr. 1
Gemarkung	Walheim	
Flur	16	
Flurstück	84	
Größe	<u>758 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2 Grundlage der Wertermittlung

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

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Beschluss vom 04.11.2024
Geschäftsnummer des Amtsgerichtes
18 K 32/24



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 05. Februar 2025

Teilnehmer:

- Frau
- Frau RAin
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

05. Februar 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

05. Februar 2025

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 05.12.2022
- Umbauzeichnung M 1:100 mit Genehmigungsvermerk vom 30.12.1970
- Umbauzeichnung M 1:50 mit Prüfvermerk vom 20.04.1971
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben von Frau Hama Kapko-Orth im Termin
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen
- Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 03.02.2023 zum Bewertungsstichtag 07.09.2021



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Niederforstbacher Straße, einer Wohnstraße im Ortsteil Eich der Stadt Aachen, einem kleinen Ortsteil rd. 7,0 km süd-östlich des Aachener Zentrums.

Die Stadt Aachen mit rd. 260.000 Einwohnern liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen ist Oberzentrum der StädteRegion Aachen, die aus neun Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen gebildet wurde.

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus einer zweigeschossigen Wohnbebauung in halboffener Bauweise.

Die nächsten Waren- und Dienstleistungsangebote sind in den umliegenden Stadtteilen (Brand, Kornelimünster u. a.) vorhanden.

Die umfangreichen Angebote des Aachener Zentrums sind in rd. 7,0 km (s.o.).

Die Anschlussstellen der A 44 Aachen-Lichtenbusch und Aachen-Brand ist in rd. 3,0 bzw. 3,5 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Niederforstbacher Straße 247
52076 Aachen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilienwohnhaus

Das vermutlich um 1900 errichtete ehem. Stall-/Scheunengebäude wurde - wie die angrenzenden Gebäude - in 1971 zu Einfamilienhäusern um- und ausgebaut.

Das einseitig freistehende Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Zu Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus siehe Baubeschreibung des Wertgutachtens.

1.1 überdeckter Freisitz

2. PKW-Garage

Baujahr um 1971 angenommen

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. + 1.1 Wohnhaus mit überdecktem Freisitz

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)	
Vorraum, WC, Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche	rd. 45,3 qm
überdeckter Freisitz rd. 16,8 qm x 0,25	rd. 4,2 qm
	<u>rd. 49,5 qm</u>
Obergeschoss (OG)	
Flur, 2 Schlafzimmer, Bad	rd. 45,9 qm
Dachgeschoss (DG)	
Flur, Abstellraum, 2 Zimmer	rd. 32,7 qm
Wohnfläche gesamt	<u>rd. 128,1 qm</u>



Nutzflächen

Keller (KG)

Flur, Hauswirtschaft rd. 17,0 qm

2. PKW-Garage rd. 18,2 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage von übergebenen Bauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung in 2022.

Die Bauzeichnungen und Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist nicht vermietet, es wird von dem Miteigentümer bewohnt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 1

*Grunddienstbarkeit (Ableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 1 Flurstück Nr. 64 (Blatt 1831). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Dezember 1970 eingetragen am 12. Januar 1971.
Hierher übertragen am 31. Oktober 1996.*

Lfd.-Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 16 Nummer 85 (Blatt 1831), gemäß Bewilligung vom 01. September 1994 (UR-Nr. 885/94 – Notar Günter Schwartz, Aachen) eingetragen am 31. Oktober 1996.

Lfd.-Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Nutzung als Garagenvorplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 16 Nummer 85 (Blatt 3110), gemäß Bewilligung vom 01. September 1994 (UR-Nr. 885/94 – Notar Günter Schwartz, Aachen) ein-getragen am 31. Oktober 1996.

Lfd.-Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Nutzung als Garagenvorplatz) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 16 Nummer 83 (Blatt 1831), gemäß Bewilligung vom 01. September 1994 (UR-Nr. 885/94 – Notar Günter Schwartz, Aachen) ein-getragen am 31. Oktober 1996.

Lfd.-Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 16 Nummer 86 (Blatt 10108) und Nr. 87 (Blatt 1831), gemäß Bewilligung vom 06.12.2005 (UR-Nr. 1085/2005, Notar Thilo von Trotha, Aachen) eingetragen am 31.01.2006.



Lfd.-Nr. 6

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Walheim Flur 16 Nummer 69 (Blatt 3110), gemäß Bewilligung vom 01. September 1994 (UR-Nr. 885/94 – Notar Günter Schwartz, Aachen) eingetragen am 31. Oktober 1996.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - Fachbereich Bauaufsicht FB 63 - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Grundstück: Aachen, Niederforstbacher Straße 247, Gemarkung: Walheim, Flur: 16, Flurstück: 84

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des v. g. Grundstückes / der v. g. Grundstücke im Baulastverzeichnis der Stadt Aachen die in der Anlage beigefügte/n Eintragung/en vorhanden ist/sind.

Baulastenverzeichnis von Aachen-Walheim, Baulastenblatt Nr. 547, Seite 1

Grundstück Niederforstbacher Straße 247, Gemarkung Walheim, Flur 16, Flurstück 84

Lfd.-Nr. 1

Verpflichtung, im Falle eines Abbruches oder Teilabbruches der auf dem Trennstücken A aus Flurstück 77, Niederforstbacher Straße 247, und D aus Flurstück 77, Niederforstbacher Straße 245, stehenden Gebäude, die vorhandene gemeinsam genutzte Nachbarwand (§ 7 Nachbarrechtsgesetz NW), die als Gebäudeabschlusswand dient, zu erhalten.

Eingetragen am 08. Juni 1994.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ende 2022 eingeholte Auskunft auch zum Bewertungszeitpunkt 02/2025 noch Gültigkeit hat.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen so-wie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Fachbereich Klima und Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36/502 der Stadt Aachen wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Gemarkung Walheim, Flur 16, Flurstück 84, Niederforstbacher Straße 247

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für das o. g. Flurstück nach den hier vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ende 2022 eingeholte Auskunft auch zum Bewertungszeitpunkt 02/2025 noch Gültigkeit hat.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/210 Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) für die **Erschließungsanlage „Niederforstbacher Straße“***

Grundstück: Niederforstbacher Straße 247, Gemarkung Walheim, Flur 16, Flurstück 84

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage „Niederforstbacher Straße“** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

Eine Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Aus diesem Schreiben können keine Rechte gegen die Stadt hergeleitet werden.

Die Auskunft vom 20.02.2025 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Decken,
Dachstuhl, Dachein-
deckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel-, Kalksandstein- und Bims-
mauerwerk
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Beton-
pfanneneindeckung

Ausbau

Fassaden

Straßenfront geputzt mit Anstrich
Rückfront mit Feldbrandmauerwerk
Seitenfront mit Faserzementplatten verkleidet

Treppen

Geschosstreppen als Stahl-Spindeltreppen mit
Mahagoni- o. a. Aufritten



Fenster

Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isoverglasung
aus 2016
Rollläden mit E-Antrieb
Dachflächenfenster

Türen

Haustür
Holzkonstruktion mit Isoverglasung



Innentüren der Wohngeschosse

Beschichtet, weiß mit Holzfutter
Einzelne Türen mit Mahagoni Dekor

Bodenbeläge

Eingangsflur mit Fliesenbelag
Räume des Hauses weitgehend mit Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt / gespachtelt mit
Raufaser sowie gefugtes Mauerwerk mit Anstrich

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: WC mit Handwaschbecken

OG: Bad mit Eck-Einbauwanne, Waschbecken und
WC

Jeweils Standard 1990er Jahre





Heizung

Gas-Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostatventilen
Wandtherme nach 2014 erneuert

Warm-Wasserbereitung

Über die Kombi-Therme der Heizung



Elektroinstallationen

Dem sonstigen modernisierten Standard des
Hauses entsprechend

Besondere Ausstattung

Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswert-
ermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.

Besondere Bauteile
gem. DIN 277

- Kaminkopf

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

1.1 überdeckter Freisitz

Alukonstruktion mit Eindeckung aus Steg-
doppelplatten
Bodenbelag aus Holzplanken



2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton
Wände wie das Wohnhaus
Pulldach mit Eindeckung aus Wellfaserzement-
platten
Stahlschwingtor

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze ange-
schlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche auf.

Die Einfriedung / Abgrenzung erfolgt durch
Hecken.

Die Garagenzufahrt / Stellflächen sind mit
Betonpflaster befestigt.

An die zu bewertende Garage angebaut ist ein
Carport aus einer Holzkonstruktion mit Trapez-
blecheindeckung.

5.3 Bau- und Unterhaltungs- zustand

Bau- und Unterhaltungszustand von Wohnhaus
und Garage sind weitgehend normal und dem
Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaß-
nahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

1. + 1.1 Wohnhaus mit überdecktem Freisitz

- Teildurchfeuchtung von Kelleraußenwänden im
Sockelbereich
- Einzelne Putzschäden an der Straßenfront
- Die Haustür ist anstrichbedürftig



- Der Bodenbelag des überdeckten Freisitzes ist erneuerungsbedürftig

2. PKW-Garage

3. Außenanlagen

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 6.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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

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

5.4 Energetische Beurteilung

Es wurde ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt.

Der auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellte Energieausweis ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

5.5 Grundrissfunktionen

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht.

Vom Wohnbereich aus besteht Zutritt auf den nahezu nach Westen ausgerichteten überdeckten Freisitz und in den Hausgarten.



5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand von Wohnhaus und Garage erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umweltschädliche problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).
Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.*
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Die Bauakte bei der Stadt Aachen wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird von der formellen und materiellen Legalität der angelegten Gebäude und Nutzungen ausgegangen.*

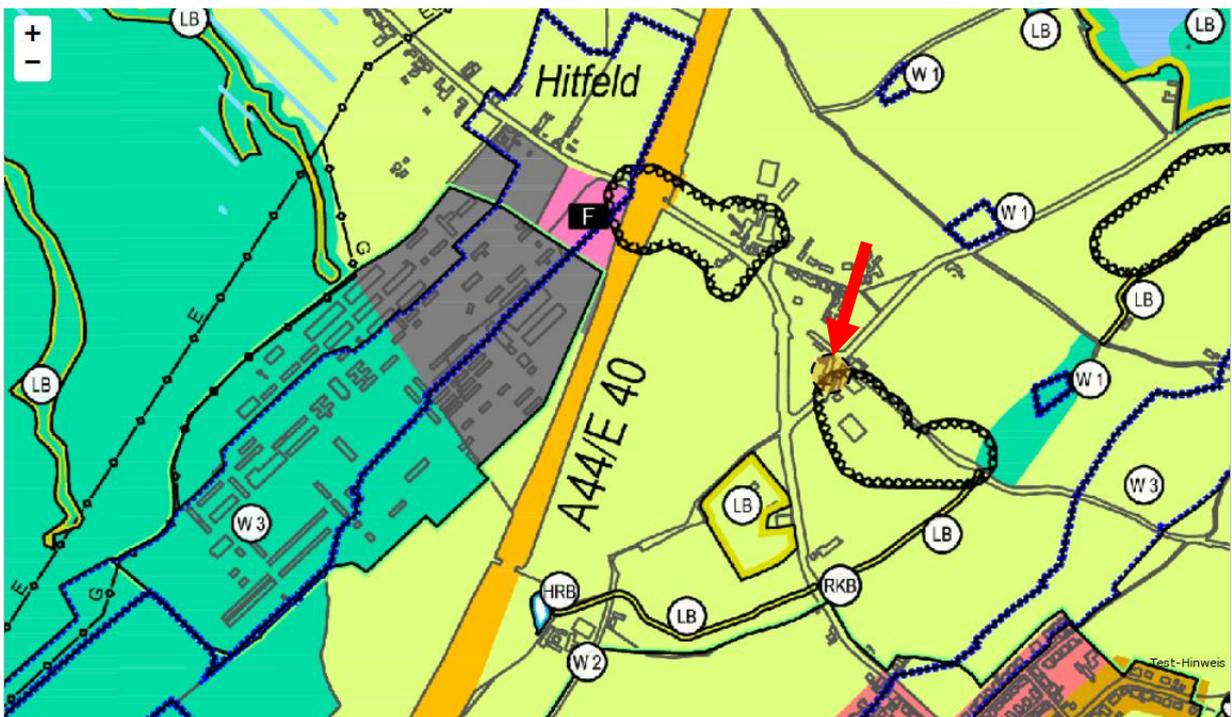


6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der Stadt Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft "L" dar.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.





7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 28 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

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



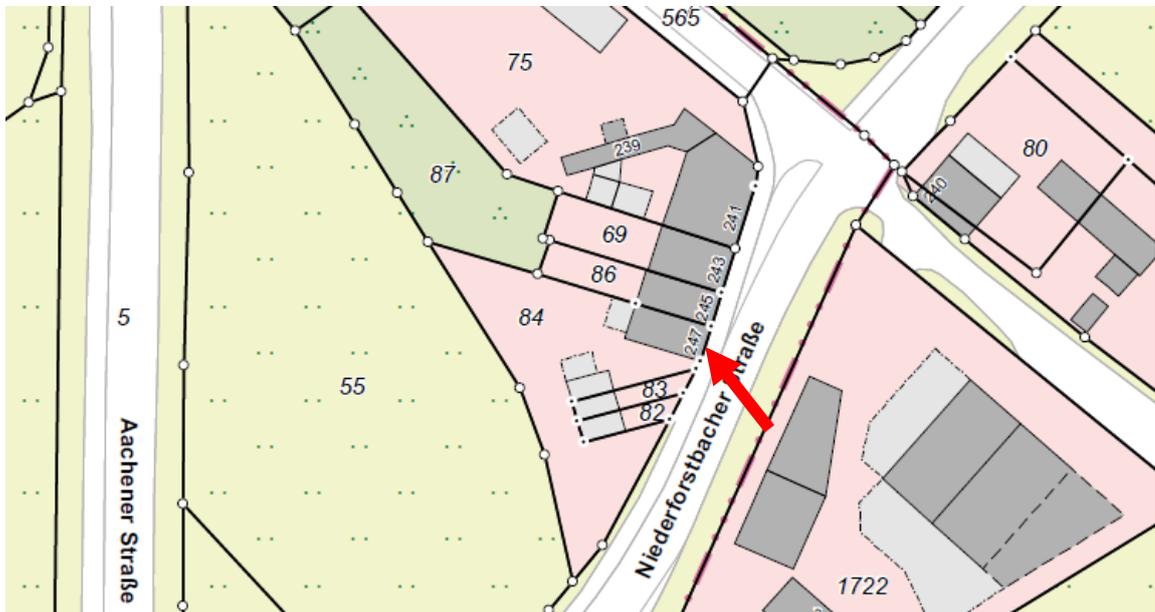
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Walheim

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
16	84	Gebäude- und Freifläche, Niederforstbacher Str. 247	758 qm

- Front : rd. 6,0 m / 28,0 m
Tiefe : rd. 43,0 m max.
Grundstückszuschnitt : Unregelmäßig mit eingeschobenen
Fremdgaragengrundstücken
(siehe Flurkarte)



Ausschnitt Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Wie auf Seite 21 des Wertgutachtens beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Lage des Grundstückes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewirkt planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Einschränkungen. So dürfen zulässigerweise errichtete Gebäude z. B. lediglich in beschränktem Umfang erweitert werden, Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

Der grossräumige Bodenrichtwert für Wohnbebauung im Außenbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen beträgt für die hier zu bewertende Lage zum 01.01.2025 **260,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Art der Nutzung | Wohnbaufläche |
| • Bauweise | keine Angabe (k.A.) |
| • Geschosszahl | I - II |
| • Tiefe | keine Angabe |
| • Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG |
| • Bemerkung | Wohnbebauung im Außenbereich |

Der o.a. Bodenrichtwert wird für die Fläche, die der Bebauung zugeordnet wird, zugrunde gelegt.

Die verbleibende Fläche wird als Gartenland mit 15 % des Baulandwertes angesetzt (Faktor 0,15):

$$260,00 \text{ €} \times 0,15 = \mathbf{39,00 \text{ € / qm}}$$



Daraus folgt:

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz / qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
16	84	Gebäude- und Freifläche, Niederforstbacher Str. 247	758 qm			
			540 qm 218 qm	260,00 € 39,00 €	140.400,00 € 8.502,00 €	140.400,00 € 8.502,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	148.902,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	148.902,00 €

Hinweis

In Abt. II des Grundbuches sind Grunddienstbarkeiten eingetragen (Ifd. Nr. 1 - 6):
 Kanalleitungsrechte, Wegerechte, Nutzungsrechte als Garagenvorplatz.

Die vorgenannten Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung in
 Zwangsversteigerungsverfahren im Gutachten unberücksichtigt. Für die o.a. Belastungen
 werden die Werte separat ermittelt.



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für IV / 2024

Bund = 184,7 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Wohnhaus	227,0	799,00 €	1.475,80 €	335.010,00 €	61,0	130.650,00 €
1.1.Überdeckter Freisitz	17,0	Pauschal				3.000,00 €
2. PKW-Garage	22,0	420,00 €	775,70 €	17.070,00 €	61,0	6.660,00 €
						140.310,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 2.11 und 2.31, Einfamilienhaus als Doppelhaus-hälfte /Reihenendhaus

- lt. ImmoWertV/NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, teilunterkellert)

Baujahr: 1961 als Ausgangsjahr zugrundegelegt (Umbaujahr 1971 - 10 Jahre = 1961 aufgrund der verbliebenen Altsubstanz)

fiktives Baujahr: 1975 aufgrund späterer Teilmodernisierung, modellkonform

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 718,00 - 993,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **799,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 lt. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 799,00 €/qm BGF x 1,0 = **799,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte 140.310,00 €



Übertrag Gebäudewerte 140.310,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -

Standardstufen: 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 245,00 - 485,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **420,00 €/qm BGF****3 Angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

zum Bewertungszeitpunkt 31 Jahre bei 80 Jahren

Gesamtnutzungsdauer.

Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **61,0 %**.**4 Abschreibung wie vor**Zeitwert der besonderen Bauteile
gem. DIN 277
(siehe Seite 17 des Wertgutachtens)+ 900,00 €

= 141.210,00 €

Baunebenkosten wie Architektenhonorar,
Statik, Behörden etc.
(ohne separaten Ansatz, sind in den
NHK 2010 enthalten)+ 0,00 €

= 141.210,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen
Außenanlagen ¹

+ 14.000,00 €

Abzug

- 0,00 €

155.210,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>155.210,00 €</u>
---	----------	----------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	148.902,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	155.210,00
	€	304.112,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	304.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Einfamilienwohnhaus** wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2024 (Auswertungen aus 2022 und 2023, der Marktbericht 2025 ist zum Bewertungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht) Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 304.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 1,07, wobei sich die Sachwertfaktoren auf Innenbereichslagen beziehen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
- Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
- Gebäude mit teilweise 100 Jahre alter Bausubstanz, in 1971 zu einem Einfamilienhaus ausgebaut, teilmodernisiert - wie beschrieben -
- durchschnittliches Wohnflächenangebot
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garage)
- Im Gegensatz zum damaligen Bewertungszeitpunkt in 2021 liegen die Zinsen für Immobiliendarlehen in 2025 auf einem deutlich höheren Niveau, einhergehend mit einer größeren Kaufzurückhaltung und - je nach Lage und Objektart – gesunkenen Kaufpreisen

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,0 der Bewertung zugrunde gelegt, der rd. 7 % unter dem durchschnittlichen Faktor liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
304.000,00 €	x	1,0	=	304.000,00 € =====



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

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

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

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

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 18 + 19 des Wertgutachtens)
- 6.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 304.000,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten - 6.000,00 €

Sachwert = 298.000,00 €

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart Einfamilienhaus im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Niederforstbacher Straße 247
in 52076 Aachen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 05. Februar 2025
mit

298.000,00 €

Herzogenrath, 05. März 2025

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2024**