

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 den 400/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Jakobstraße 13 in
52064 Aachen verbunden mit dem Sondereigentum an den
Praxisräumen, Aufteilungsplan Nr. 4 im 2. OG rechts und im 3. OG**



Datum des Gutachtens: 7. März 2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 33/23

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbinding	12
2.4.5	Mietvertrag	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.4.7	Verwalterauskunft	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	14
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	18
3.7	Berechnungen	18
3.7.1	Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	22
6.1	Allgemeines	22
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	23
6.3	Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	26
7	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	26
8	Plausibilisierung mittels Vergleichsfaktoren (§24 ff ImmoWertV)	26

9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	26
9.1	Baumängel / Bauschäden	26
9.2	Stellplatz-Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks	27
9.3	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	27
9.4	Zusammenstellung der Werte	28
10	Verkehrswert	29
11	Anhang	30
11.1	Fotos vom 28.01.20254 (außen) und vom 23.05.2024 (innen)	30
11.2	Planunterlagen ohne Maßstab	35
11.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2023	39

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2025

Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes

Qualitätsstichtag: 28.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 28.01.2025 – **kein Zugang**

Hinweis: Das Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen der Bewertung einer anderen Einheit am 23.05.2024 besichtigt werden. Es wird unterstellt dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Verbesserungen oder Verschlechterungen des Gebäudezustandes eingetreten sind.

Teilnehmende: die Sachverständige Frau Heike Grafen

Wertermittlungsobjekt: eine gewerbliche Einheit mit Praxisnutzung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts und im 3. Obergeschoss eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Aufzug, aufgeteilt in Sondereigentum an zwei Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Im Objekt befinden sich derzeit neben der zu bewertenden Einheit eine Buchhandlung im Erdgeschoss, zwei als Wohnungen genutzte Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss, ein 1-Zimmer-Apartment im 2. Obergeschoss hinten links (baulich mit der hier zu bewertenden Gewerbeeinheit verbunden) sowie eine Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Objektbezogene Unterlagen:- Recherche im Hausaktenarchiv der Stadt Aachen am 16.05.2024

- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 15.11.2024
- Recherche in der Grundakte vom 04.04.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 17.09.1985 und 25.11.1986
- Teilungserklärung vom 25.10.1985 mit Ergänzungen vom 04.12.1985, 27.10.1986 (nicht eingesehen) und 09.12.1986 (nicht eingesehen)
- schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 14.03.2024 über eventuelle Wohnungsbindung
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 26.03.2024
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 28.01.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Aachen vom 20.03.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 14.03.2024
- Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 12.06.2024 und 04.03.2025

- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Besonderheiten:

- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist derzeit geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere 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.
- Die zu bewertende Gewerbeeinheit war nicht zugänglich und wird ohne Innenbesichtigung bewertet. Gemäß Angabe der Hausverwaltung steht die Einheit ATP-Nr. 4 leer und wurde als Arztpraxis zusammen mit der Wohnung ATP-Nr. 3 genutzt. Baulich sind die beiden Einheiten gemäß Angabe verbunden. Es wurde weder eine entsprechende Baugenehmigung eingeholt noch wurden die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne dementsprechend geändert. **Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Teilungserklärung.**

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 Rauminhalt 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. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete

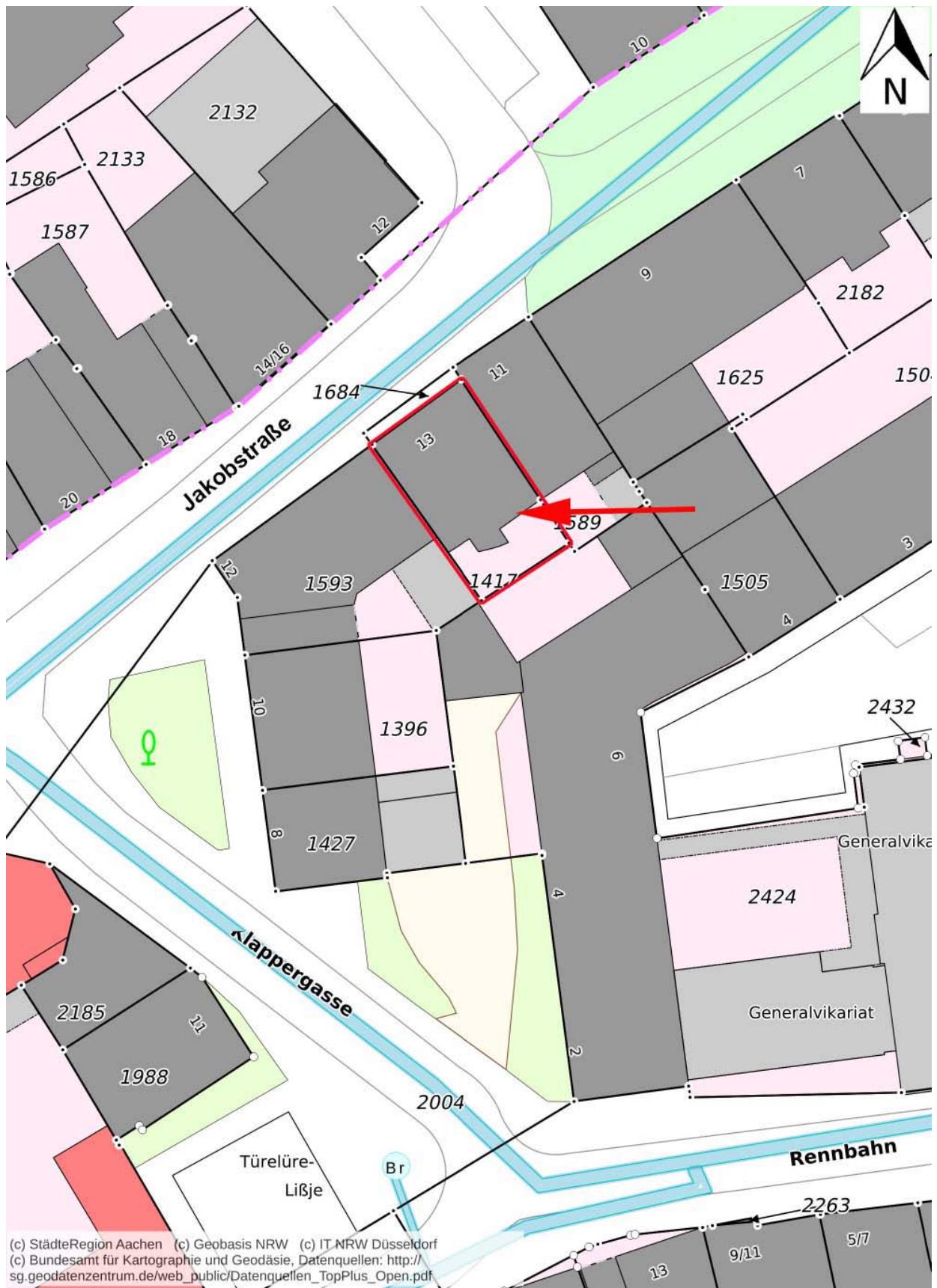
Literatur:

- 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
- Schirwley, 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. 1:515

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtzentrum von Aachen, unweit der historischen Altstadt mit Dom und Rathaus. Aachen hat rd. 251.000 Einwohner.

Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Aachen die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 562.000 Einwohnern.

Mikrolage:

Das Grundstück wird im Nordwesten von der öffentlichen, voll ausgebauten, zweispurigen Jakobstraße erschlossen. Die Jakobstraße verfügt über beidseitige Gehwege, Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

In näherer Umgebung befinden sich überwiegend drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, hauptsächlich mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Es handelt sich um ein innerstädtisches Mischgebiet mit geschlossener Bauweise.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Kostenlose Parkplätze sind in der Aachener Innenstadt nicht vorhanden. Das nächste Parkhaus ist ca. 400 m entfernt.

Die Autobahnauffahrt Aachen-Europaplatz auf die A544 mit Anschluss an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien sowie an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Diese ist jedoch noch ca. 8 Monate gesperrt. Die Autobahnauffahrten Aachen-Laurensberg oder Aachen-Zentrum auf die A4 mit Anschluss an die A44 sind ca. 4 km entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt an der Jakobstraße bzw. an der Judengasse.

Der Aachener Bushof sowie die stark frequentierte Bushaltestelle Elisenbrunnen befinden sich in ca. 800 m bzw. 600 m Entfernung. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 1,3 km entfernt.

Versorgungseinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in unmittelbarer Nähe gegeben.

Bildungseinrichtungen:

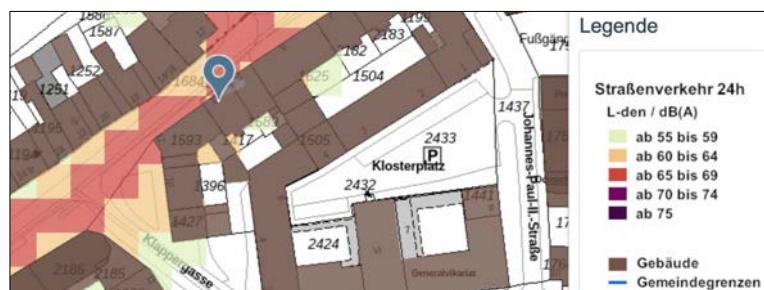
Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen. Weiterführende Schulen aller Schulformen sind in der Aachener Innenstadt vorhanden.

Weiterhin befindet sich das Grundstück in ca. 300 m bis 3 km Entfernung zu den Campus-Bereichen der RWTH Aachen und in ca. 1 bis 3 km Entfernung zu den Einrichtungen der FH Aachen.

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen wahrgenommen.

In der Lärmkarte 2017 des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>) ist für das zu bewertende Grundstück ein 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr bis zu 69 dB(A) angegeben (s. u.). Dies überschreitet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).



Ausschnitt aus der Lärmkarte 2022 NRW (<http://www.tim-online.nrw.de/>)

Wohnlage:

Gemäß Wohnlagenliste zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage. Sie birgt einerseits Vorteile in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten und Nähe zu Veranstaltungsorten, Kneipen und Restaurants, andererseits auch Nachteile in Bezug auf Parkmöglichkeiten, Grünanlagen sowie private Freibereiche. Dennoch handelt es sich aufgrund der Zentralität, insbesondere der Hochschulnähe um eine bevorzugte Wohnlage.

Gewerbelage:

Die Lage für den Betrieb einer Praxis oder Büros ist aufgrund der zentralen Lage als gut mit Einschränkungen einzustufen. Leicht nachteilig ist zu beurteilen, dass keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind und das nächste Parkhaus ca. 400 m entfernt ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist jedoch gut.

Entwicklungszustand:

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

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge beträgt an der Jakobstraße ca. 10 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 18 m.

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt in Richtung Südosten leicht ab.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück wird laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Aachen vom 14.03.2024 nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Somit besteht kein Altlastenverdacht.

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aachen

Grundbuch von Aachen, Blatt 17596 (Teileigentumsgrundbuch),
Miteigentumsanteil 400/1.000

Katasterbezeichnung:

Ifd. Nr. 1: Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 1417, Gebäude- und Freifläche, Jakobstraße 13, groß 171 qm
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen; - Aufteilungsplan Nr. 4 -

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung) vom 25.10.1985 und 04.12.1985 verwiesen, die beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Aachen eingesehen wurden.

Die Teilungserklärung vom 25.10.1985 sowie die Ergänzung vom 04.12.1985 enthalten weitgehend übliche Festsetzungen gem.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Verteilung der Aufzugs- und Treppenhauskosten wird abweichend von den Miteigentumsanteilen zu 75% vom jeweiligen Eigentümer der hier zu bewertenden Einheit getragen.

An der Freifläche hinter dem Gebäude besteht ein Sondernutzungsrecht für die Einheit ATP-Nr. 1. Die Ergänzungen vom 27.10.1986 und 09.12.1986 zur Aufteilung der ATP-Nr. 2 in ATP-Nr. 2 und 2A konnten nicht eingesehen werden.

Hinweis:

Abweichend von der Teilungserklärung wurden die Wohnung ATP. Nr. 3 im 2. OG hinten links und das hier zu bewertende Teileigentum ATP-Nr. 4, welches sich im 2. und im 3. OG befindet, verbunden. Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wird die ATP-Nr. 3 bereits seit vielen Jahren als Empfangs- und Wartebereich der Arztpraxis genutzt, welche in ATP-Nr. 4 geführt wurde, die jedoch seit ca. Mitte 2022 ungenutzt ist. Gemäß Angabe wurde in der Mittelwand zwischen den beiden Einheiten ein Durchbruch hergestellt.

Eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung erfolgte offensichtlich nicht.

In der vorgelegten Hausgeldabrechnung wurden die Miteigentumsanteile zur Umlage entsprechend angepasst, so dass kein wirtschaftlicher Nachteil für die anderen Miteigentümer entsteht.

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II: keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

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 besteht laut schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 20.03.2024 keine Eintragung zulasten des Bewertungsgrundstücks.

Der Bauakte konnte entnommen werden, dass im Baulastenblatt Nr. 855 lfd. Nr. 4 vom 03.04.1985 eine Stellplatzbaulast **zugunsten** des Wertermittlungsgrundstücks und zulasten des Grundstücks Annastraße 56 / Bendelstraße 10/11, Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2268 eingetragen ist. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Aachen hat diese Baulast weiterhin Bestand. Die Baulastübernahme durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks hat folgenden Wortlaut: „*Wir übernehmen hiermit gegenüber der Stadt Aachen als Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die für das Baugrundstück notwendigen 10 PKW-Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten, die auf dem Baulastgrundstück bereits ordnungsgemäß ausgebaut sind, zur Verfügung zu stellen, die hierfür erforderliche Fläche zugunsten des Baugrundstücks freizuhalten und entsprechend nutzen zu lassen. Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem beigefügten Grundrissplan M 1:100 2. UG, mit den Ziffern 1-10 bezeichnet und grün schraffiert angelegt.*“ (Grundrissplan liegt hier nicht vor)

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 26.03.2024 schriftlich mitgeteilt, dass derzeit für die Erschließungsanlage Jakobstraße keine Erschließungsbeiträge nach BauGB anfallen oder eine die Beitragspflicht nach §8 KAG auslösende Maßnahme in Planung ist.

Das Grundstück wird daher als **erschließungsbeitragsfrei** nach BauGB und nach KAG bewertet.

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Aachen vom 14.03.2024 handelt sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es besteht somit am Wertermittlungsstichtag keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

Es ist nicht bekannt, ob ein Mietvertrag besteht. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass kein Mietvertrag besteht.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	dem Amtsgericht bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt am Wertermittlungsstichtag laut Verwalterauskunft 0,00 €.
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt ca. 1.080,00 € monatlich einschließlich der Heizungskosten. Der genaue Betrag kann nicht angegeben werden, da die beiden Einheiten ATP-Nr. 3 und 4 zusammen abgerechnet werden. Das Hausgeld für beide Einheiten mit insgesamt 445 MEA beträgt 1.200,00 € monatlich.
Beschlüsse:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung liegen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse vor.
Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.
Modernisierungen:	Größere Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen sieht für diesen Bereich gemischte Baufläche vor.
	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 424. Dieser weist Rechtsmängel auf. Somit würde die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt.
Sonstiges:	<p>Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, für das ein vereinfachtes Sanierungsverfahren beschlossen wurde.</p> <p>Weiter gelten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Stellplatzsatzung- die Baumschutzsatzung- die Satzung über Spielflächen für Kleinkinder- die Wohnraumschutzsatzung- die Grün- und Gestaltungssatzung- die Stadtbildsatzung- die Werbeanlagensatzung.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind. **Es erfolgte keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit.**

Art der Bebauung:	viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Aufzug, aufgeteilt in Sondereigentum an zwei Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten.
-------------------	---

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 4:	Die zu bewertende Gewerbeeinheit befindet sich zum Teil im 2. OG rechts und im 3. OG. Die Teilflächen sind nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus verbunden. Sie wurde gemäß Angabe zusammen mit der Einheit ATP-Nr. 3 im 2. Obergeschoss hinten links bis ca. Mitte 2022 als Zahnarztpraxis genutzt. Dazu wurde ein Durchbruch in der Mittelwand zwischen den beiden Einheiten geschaffen. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von Rückbau- und Genehmigungskosten entsprechend Aufteilungsplan und Teilungserklärung, da diese nicht geändert wurden.
---------------------------------	--

Zur Einheit ATP-Nr. 4 gehören gemäß Aufteilungsplan folgende Räumlichkeiten:
im 2. OG: Flur, Bad, 2 Büroräume, Küche, Sozialraum und Balkon
im 3. OG: Flur mit Anmeldung, WC, Wartezimmer, Büro, 4 Behandlungsräume, Labor, Röntgenraum, Balkon sowie zwei ca. 6 qm große abgeschlossene Kellerräume.
Im Kellergeschoss befinden sich außerdem auch ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein Hausanschlussraum und ein Müllraum mit Müllaufzug (defekt).

Baujahr: 1986 (Fertigstellung)

Modernisierungen / Sanierungen: keine wesentlichen Modernisierungen oder Sanierungen

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde am 16.05.2024 eingesehen. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge:

- Baugenehmigung 49/85 vom 17.04.1985 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gebrauchsabnahmeschein vom 23.01.1986
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.09.1985
- Nachtrag 916/86 vom 01.07.1986 zu Baugenehmigung 49/85 zur veränderten Ausführung (Nutzung des Apartments im 2. OG als Büroräume)
- Ergänzung vom 25.11.1986 der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Aufteilung ATP-Nr. 2 in 2 und 2A)
- Baugenehmigung 2008/86 vom 26.11.1986 zur Teilung des 1. Obergeschosses in zwei Einheiten und Büronutzung der Einheit 2A und Mitteilung vom 01.12.1986 über die abschließende Fertigstellung am 12.12.1986
- Baugenehmigung 974/04 vom 27.04.2004 zur Erweiterung der Dachgaube mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 26.10.2004

Eine Baugenehmigung für die Zusammenlegung der beiden Einheiten ATP-Nr. 3 und 4 besteht offensichtlich nicht. Gemäß Aktenlage wird für diese Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen mit der o. a. Ausnahme unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbesichtigung am 28.01.2025 konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Bei einer früheren Ortsbesichtigung am 23.05.2024 konnten das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt

werden. Es wird angenommen, dass seitdem keine Veränderungen eingetreten sind.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk oder Beton
Fassaden:	verputzt und gestrichen, Stahlbeton, gestrichen
Hauseingang:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, Klingelanlage mit fünf Klingelstellen, fünf in die Außenwand integrierte Briefkästen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Eingangsstufen und Eingangsflur mit Natursteinbelag, eingelassener Gummi-Fußabstreifer hinter der Eingangstür, gewendelte Stahlbetontreppenläufe mit PVC-Noppenbelag, unterseitig tapeziert und gestrichen, Stahlgeländer, Rauch- und Wärmeabzugsanlage
Aufzug:	4-Personen-Aufzug, Tragkraft 320 kg, Baujahr 1985, Stahlkabine mit Spiegel und Edelstahl-Schiebtür, Boden mit PVC-Noppenbelag, 5 Haltestellen, keine Haltestelle im Kellergeschoss
Dachform:	Walmdach mit Gauben
Dachkonstruktion:	nicht einzusehen, vermutlich vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	vermutlich mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachränder und Gauben mit Zinkblech bekleidet, Rinnen und Fallrohre in Zink
Kellertüren:	lackierte Stahltüren zu den Technikräumen und glatt beschichtete Türblätter mit Stahlzarge zu den Abstellkellern
Wohnungseingangstüren:	beschichtete Holztüren mit Lichtausschnitt und Stahlzarge
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich, gestrichen, Treppenhaus: PVC-Noppenbelag ATP-Nr. 4: unbekannt, PVC-Bodenbelag angenommen
Wände:	Kellergeschoss: Mauerwerk oder Beton gestrichen, Treppenhaus: tapeziert und gestrichen oder Stahlbeton, gestrichen ATP-Nr. 4: tapeziert und gestrichen angenommen
Decken:	Kellergeschoss: Betondecke gestrichen Treppenhaus: tapeziert und gestrichen ATP-Nr. 4: tapeziert und gestrichen angenommen

Innentüren (ATP-Nr. 4):	beschichtete Türblätter mit Stahlzarge angenommen
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung (ATP-Nr. 4):	<p>2. OG: ein Bad mit Duschwanne, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. türhoch gefliest angenommen</p> <p>3. OG: ein WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. türhoch gefliest angenommen</p>
Elektro-Ausstattung:	baujahresentsprechend angenommen
Heizung:	Fernwärmanschluss mit Übergabestation im Kellergeschoss, Röhrenheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler angenommen
Klimatisierung:	An der Rückfassade befinden sich im Bereich der Balkone der hier zu bewertenden Einheit im 2. OG ein und im 3. OG zwei Klimageräte. Es wird daher angenommen, dass die Einheit zumindest teilweise klimatisiert ist.
Warmwasserbereitung (ATP-Nr. 4):	dezentral, mittels Elektrodurchlauferhitzer angenommen
Balkone:	Stahlbetonplatten mit Betonbrüstungen und aufgesetzten Stahlelementen
Kellerräume ATP-Nr. 4:	Estrichboden, gestrichen, Wände gemauert oder Beton gestrichen, Decke Beton, gestrichen, beschichtetes Türblatt mit Stahlzarge, Elektroinstallation sowie Zu- und Abflussleitungen offen verlegt
Zubehör ATP-Nr. 4:	unbekannt
Betriebseinrichtung ATP-Nr. 4:	unbekannt
3.4 Außenanlagen	
Versorgung:	Kanal-, Wasser-, Strom-, Fernwärme, Kabel- und Postanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Hoffläche:	nicht einsehbar
Einfriedungen:	Mauern angenommen

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung am 23.05.2024 konnten das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich die übrigen Gebäudeteile in vergleichbarem, überwiegend baujahrestypischem Zustand befinden und +seitdem keine wertbeeinflussenden Verbesserungen oder Verschlechterungen eingetreten sind. Bei der Ortsbesichtigung am 28.01.2025 konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden und wurde unverändert vorgefunden.

Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem gepflegten Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungsscheinungen.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- Müllaufzug defekt
- Anstrich des Estrichbodens im Kellergeschoss stellenweise abgenutzt

Am Sondereigentum konnten wegen der mangelnden Innenbesichtigung keine Baumängel / Bauschäden festgestellt werden. Für die zu bewertende Einheit wird ein durchschnittlicher, überwiegend baujahrestypischer Ausstattungsstandard unterstellt.

Die Bauart des Gebäudes ist baujahrestypisch. Demzufolge entspricht das Gebäude überwiegend nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Es wurde ein verbrauchssorientierter Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 13.04.2033 vorgelegt, der einen Endenergieverbrauch von 89,3 kWh/(qm*a) ausweist.

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 Instandhaltungsstaus 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 Wertefluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Wertefluss 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 / Vermietbarkeit

Unter der Voraussetzung des Rückbaus der Verbindung zur Einheit ATP-Nr. 3 ist die hier zu bewertende Teileigentumseinheit ATP-Nr. 4 gut als Praxis nutzbar.

Die Vermietbarkeit wird, insbesondere aufgrund der zentralen Lage als gut eingeschätzt. Leicht nachteilig sind die fehlenden Stellplätze auf dem Grundstück. Die Anbindung an den ÖPNV ist jedoch gut und auch öffentliche Parkhäuser sind fußläufig erreichbar. Barrierefreiheit ist aufgrund der im Eingangsflur vorhandenen Stufen trotz Aufzug nicht vollständig gegeben.

Nachteilig ist auch die Aufteilung der Räumlichkeiten auf zwei Etagen ohne interne Verbindung.

3.7 Berechnungen

3.7.1 Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

Die Nutzfläche wurde den Angaben der Hausverwaltung entnommen und nach einer Plausibilitätsprüfung anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 277 übernommen.

ATP-Nr. 4

Nutzfläche 2. OG:	ca. 71 qm
Nutzfläche 3. OG:	ca. 98 qm
Nutzfläche insgesamt	ca. 169 qm

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 Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Praxis - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die einer gemieteten Praxis in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Praxis selbst nutzen möchte, wird deshalb den Kaufpreis des Teileigentums dem Mietpreis gleichwertigen, gemieteten Praxisräumen gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, 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 Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

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

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

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 zurückgegriffen werden.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Teileigentum ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

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 in diesem Bereich der Jakobstraße für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit vier- bis fünfgeschossiger Mischbebauung, mit einer Tiefe von 30 m ein erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert von 1.200,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52062
Gemarkungsname	Aachen
Gemarkungsnummer	4171
Ortsteil	Aachen
Bodenrichtwertnummer	25147
Bodenrichtwert	1200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	IV-V
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1050 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Jakobstr. (Venn bis Kockerellstr.)
Freies Feld	01201

Bodenrichtwertdetails 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 **Wertermittlungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage: Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Lage in vorgenannter Bodenrichtwertzone – keine Abweichung

Entwicklungszustand: baureifes Land - keine Abweichung

Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG – keine Abweichung

Nutzungsart: Fläche gemischter Nutzung – keine Abweichung

Bauweise: geschlossen – keine Abweichung

Geschosszahl: viergeschossig – keine Abweichung

Tiefe: im Mittel ca. 18 m – entsprechend der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen wird ein Zuschlag von 20% angenommen

Größe: 171 qm - nicht relevant

Ausnutzung: GRZ = ca. 0,7 / GFZ = ca. 3,5 – übliche Ausnutzung, keine Umrechnung vorgesehen

Zuschnitt: annähernd regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt – keine wertrelevante Abweichung

Immissionen: Das Grundstück weist gemäß Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>) straßenseitig einen 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr von bis zu 69 dB(A) auf (s. o.). Da die Mehrzahl der Grundstücke in der zugrunde gelegten Bodenrichtwertzone in ähnlicher Weise lärmbelastet sind, ist aus sachverständiger Sicht kein diesbezüglicher Werteinfluss gegeben.

Grundstücksgröße: 171 qm

davon Bauland: 171 qm

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	1.200,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	1.200,00 €
Anpassung wegen Tiefe	<u>*1,20</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>1.440,00 €</u>

Bodenwert: 171 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.
Erschließungskosten á 1.440,00 €/qm
171 qm * 1.440,00 €/qm = 246.240,00 €
davon 400/1.000 Miteigentumsanteil: 98.496,00 €

6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.1 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.

6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete: Da angenommen wird, dass die Praxis nicht vermietet ist, lässt sich keine tatsächliche Miete ableiten.

marktübliche Miete: Zur Bewertung wird die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen. Mieten für Arztpraxen orientieren sich in der Regel an Büromieten. Gemäß Fachliteratur (vgl. Spezialimmobilien von A-Z, 3. Aufl., S. 414, Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren, Dr. D. Joeris) können die erzielbaren Mietpreise insbesondere in modernen, reinen Gesundheitsimmobilien ca. 10% - 30% über denen von Büros liegen. Bei alten, nicht mehr zeitgemäßen Ärztehäusern können sich die Mieten demnach auch im unteren Bereich der Büromieten bewegen. Der von der Initiative Aachen veröffentlichte Gewerbemietenspiegel 2024/2025 gibt für Büroflächen in Aachen in Abhängigkeit von der Ausstattung folgende Mietspannen an:

7.1 Mietspiegel für den Aachener Büromarkt 2024/2025

Bestandbüros - einfach -	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 8,00 €/m² bis 11,00 €/m² netto	
Bestandbüros - mittel -	einfacher oder gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m² netto	
Bestandbüros - hoch -	Bestandbüros (hochwertig modernisiert) gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 16,00 €/m² bis 22,00 €/m² netto	
Bestandbüros - hoch -	ESG-konform.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	gegliederter Raumkörper, flexibles Raumkonzept, in der Regel klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 19,00 €/m² bis 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	ESG-konform ja nach Ausstattung.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 40,00 €/m² netto	
Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN Vermietung nach gif = www.gif-ev.de	

Nachgefragt sind demnach alle neuen, modernen, hochwertigen oder hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst flexiblen Grundrissen und guter IT-Struktur für die flexible Nutzung bis 200 m² und große Flächen zwischen 500 und 1.500 m². Neben einem ausreichenden Parkplatzangebot, auch mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Auto wie auch Fahrrad und Roller), spielt die gute Anbindung an den ÖPNV eine zunehmend wichtige Rolle.

Demgegenüber steht ein großes Angebot an veralteten, unmodernen, wenig flexibel nutzbaren und meist verkehrsgünstig gelegene Objekte aller Flächengrößen.

Die hier zu bewertende Praxis weist folgende Merkmale auf:

- einfacher Baukörper
- kein flexibles Raumkonzept
- (teil-)klimatisiert (angenommen aufgrund der von außen sichtbaren Klimageräte)
- einfache technische Ausstattung
- angenehmes Ambiente
- Aufzug
- Nutzfläche bis 200 qm
- gute Anbindung an den ÖPNV
- keine Parkplätze vorhanden.

Es sind somit Merkmale aller Kategorien von einfach bis hoch vorhanden. Insgesamt wird die Praxis den Bestandsbüros mit mittlerer Ausstattung zugeordnet.

Unter Berücksichtigung aller Merkmale wird für die Praxisflächen einschließlich der beiden Kellerräume eine monatliche Nettokaltmiete von 12,00 €/qm angenommen.

Jahresrohertrag:	169 qm * 12,00 € * 12 =	24.336,00 €
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.	
	abzüglich Verwaltungskosten 1 Einheit * 429,00 €/Einheit/Jahr =	- 429,00 €
	abzüglich Instandhaltungskosten incl. Aufzug: 169 qm * 15,50 €/qm/Jahr =	- 2.620,00 €
	abzüglich Mietausfallwagnis 4% von 24.336,00 €	<u>- 973,00 €</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.	
	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 17 % des Jahresrohertrages	<u>- 4.022,00 €</u>
Jahresreinertrag:		20.314,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 98.496,00 € * 3,0%	<u>- 2.955,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>17.359,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des Baujahres 1986 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren angesetzt.	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Der Liegenschaftszinssatz für Teileigentum an Büro oder Praxisräumen in der Stadt Aachen ist im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 110) mit 3,6% ± 1,5 angegeben. Die Spanne der 35 ausgewerteten Einheiten reicht von 0,3 bis 6,7%, der Median ist mit 3,7% angegeben. Unter Berücksichtigung der Objektlage, des Vermietungsrisikos und der konjunkturellen Entwicklung wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,0% als angemessen erachtet.	
Barwertfaktor:	bei LZ 3,0% und RND 41 Jahre: 23,41	

Ertragswert der baulichen Anlagen:	17.359,00 € * 23,41 =	406.374,00 €
------------------------------------	-----------------------	--------------

6.3 Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums

Bodenwert, anteilig:	98.496,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>406.374,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>504.870,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Teileigentums-Einheit ATP-Nr. 4 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 505.000 €.

7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht nicht zu erfolgen.

8 Plausibilisierung mittels Vergleichsfaktoren (§24 ff ImmoWertV)

Der Rohertragsfaktor für Teileigentum an Büro oder Praxisräumen in der Stadt Aachen ist im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 110) mit $18,6 \pm 4,9$ angegeben. Die Spanne der 35 ausgewerteten Einheiten reicht von 8,9 bis 27,6, der Median ist mit 18,5 angegeben.

Aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert und dem Rohertrag ergibt sich für das hier zu bewertende Objekt ein Rohertragsfaktor von 20,8. Dieser Wert liegt im oberen Spannungsbereich und ist unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung und der objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere der Praxisnutzung und der zentralen Lage, marktgerecht.

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

9.1 Baumängel / Bauschäden

Die im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung am Gemeinschaftseigentum festgestellten Baumängel / Bauschäden sind überwiegend baujahrestypisch und bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst.

Am Sondereigentum konnten wegen der mangelnden Innenbesichtigung keine wertrelevanten Baumängel / Bauschäden festgestellt werden.

9.2 Stellplatz-Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks

Der Bauakte konnte entnommen werden, dass im Baulistenblatt Nr. 855 lfd. Nr. 4 vom 03.04.1985 eine Stellplatzbaulast **zugunsten** des Wertermittlungsgrundstücks und zulasten des Grundstücks Annastraße 56 / Bendelstraße 10/11, Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2268 eingetragen ist. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Aachen hat diese Baulast weiterhin Bestand. Die Baulastübernahme durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks hat folgenden Wortlaut: „*Wir übernehmen hiermit gegenüber der Stadt Aachen als Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die für das Baugrundstück notwendigen 10 PKW-Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten, die auf dem Baulastgrundstück bereits ordnungsgemäß ausgebaut sind, zur Verfügung zu stellen, die hierfür erforderliche Fläche zugunsten des Baugrundstücks freizuhalten und entsprechend nutzen zu lassen. Die mir der Baulast belegte Fläche ist in dem beigefügten Grundrissplan M 1:100 2. UG, mit den Ziffern 1-10 bezeichnet und grün schraffiert angelegt.“ (Grundrissplan liegt hier nicht vor)*“

Diese Baulast wurde als Voraussetzung für die Baugenehmigung des Wohn- und Geschäftshauses eingetragen. Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung werden diese Stellplätze jedoch nicht zentral verwaltet und es erfolgt auch keine diesbezügliche Zahlung an den Eigentümer der Stellplätze. Gegebenenfalls müsste sich also jeder Eigentümer selbst bemühen, einen dieser Stellplätze kostenpflichtig anzumieten. Da diese Bewertung unter der Annahme der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen erfolgt, besteht aus sachverständiger Sicht kein weitergehender Wurteinfluss durch diese Baulast.

9.3 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da die Einheit ATP-Nr. 4 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich am vorläufigen Gebäudeertragswert und zwar sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigung des Ausbaus und des Rohbaus durch Baumängel / Bauschäden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes wird für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau eine Relation von 45% zu 55% unterstellt.

Der kalkulatorische Gebäudewertanteil beträgt entsprechend dem vorläufigen Ertragswert rd. 406.000 €. Davon entfällt ein Anteil von rd. 183.000 € auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 223.000 € auf den Ausbau.

In Unkenntnis der tatsächlichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können. Außerdem sind die mit hoher Wahrscheinlichkeit anfallenden Rückbaukosten zu berücksichtigen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 0%
- Ausbaus von ca. 25% (einschl. Rückbau- und Genehmigungskosten)

Somit ergibt sich:

$$\begin{aligned} 0\% * 183.000 \text{ €} &= 0,00 \text{ €} \\ 25\% * 223.000 \text{ €} &= \underline{55.750,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Es wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag einschließlich voraussichtlicher Rückbau- und Genehmigungskosten in Höhe von 55.750 € angenommen.

9.4 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	504.870,00 €
Werteneinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	± 0,00 €
Werteneinfluss Stellplatzbaulast aus 9.2	± 0,00 €
Werteneinfluss mangelnde Innenbesichtigung aus 9.3	<u>- 55.750,00 €</u>
Ertragswert	449.120,00 €
	<u>rd. 449.000,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert.

10 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage und **unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnder Innenbesichtigung**, schätze ich den Verkehrswert des

400/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Jakobstraße 13 in 52064 Aachen verbunden mit dem Sondereigentum an den Praxisräumen, Aufteilungsplan Nr. 4 im 2. OG rechts und im 3. OG

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 auf

449.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunundvierzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 2.660 €/qm Nutzfläche.
Legt man den marktangepassten, vorläufigen Ertragswert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.990 €/qm Nutzfläche.

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

Aachen, den 7. März 2025

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

11 Anhang

11.1 Fotos vom 28.01.20254 (außen) und vom 23.05.2024 (innen)



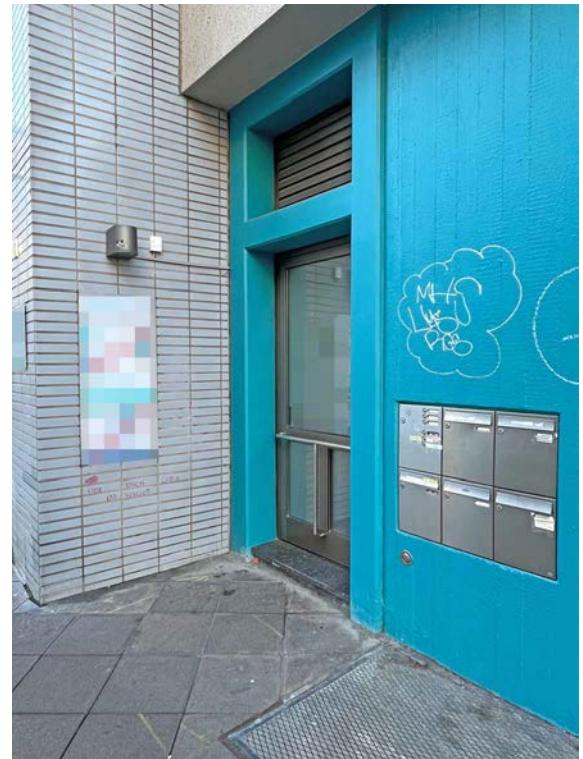
Jakobstraße in Richtung Südwesten



Jakobstraße in Richtung Nordosten



Jakobstraße 13, Ansicht von Nordwesten



Hauseingang



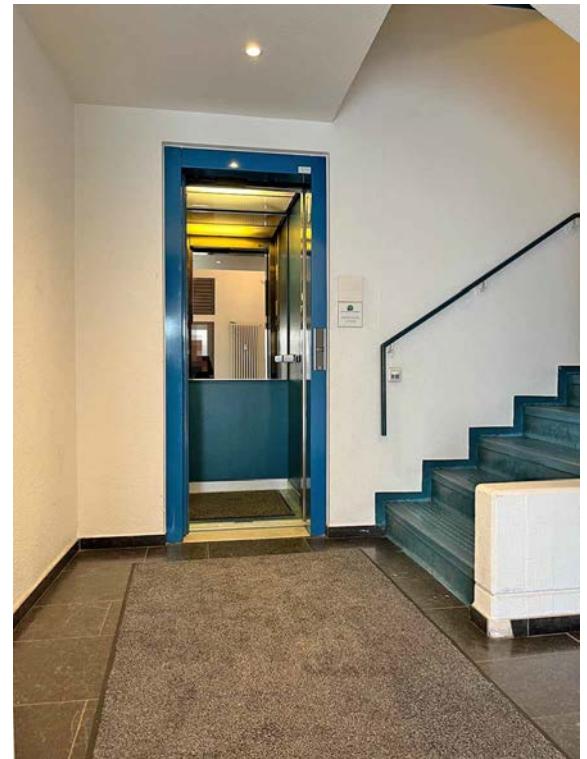
Jakobstraße 13, Ansicht von Süden
(Klappergasse)



Detailaufnahme Rückansicht mit Klimageräten



Hauseingangsflur



Hauseingangsflur mit Aufzug



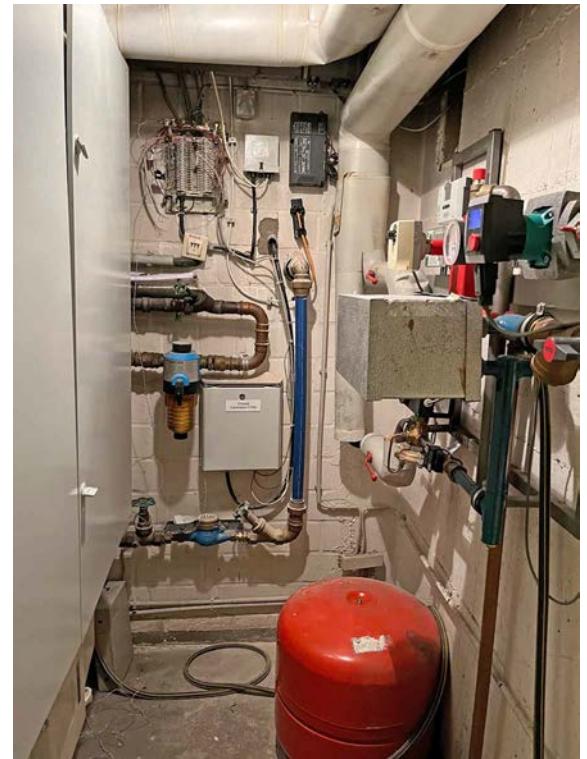
Treppenhaus im Erdgeschoss



Kellerflur mit Zugang zu Technikräumen



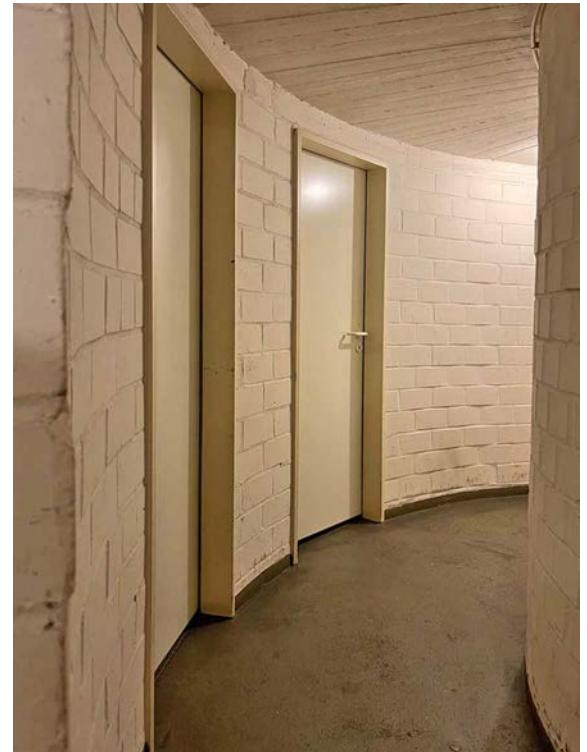
Müllraum mit Müllaufzug (defekt)



Hausanschlussraum mit Fernwärmeübergabestation



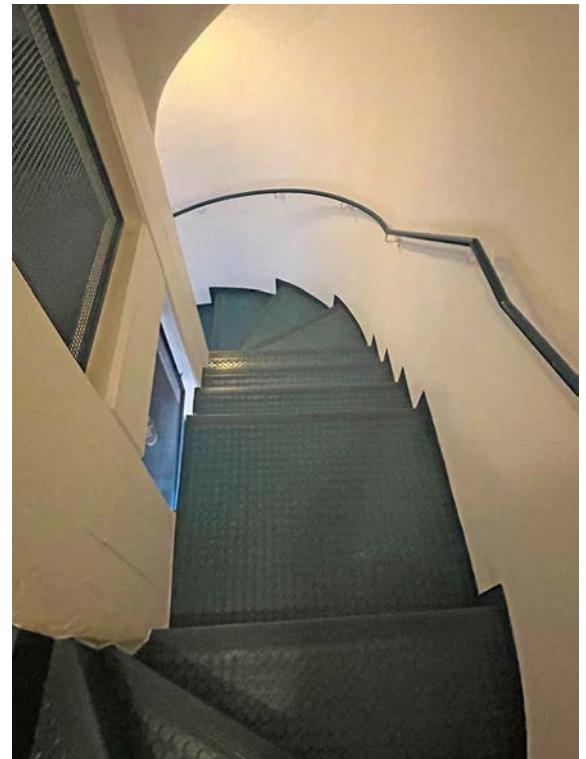
Maschinenraum Aufzug



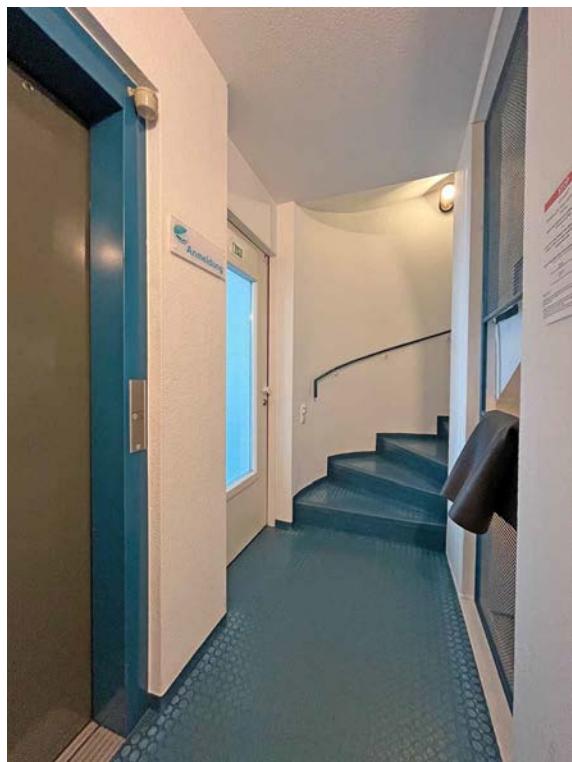
Kellerflur mit Zugang zu den Abstellkellern



ein Kellerraum zu ATP Nr. 4



Treppenhaus



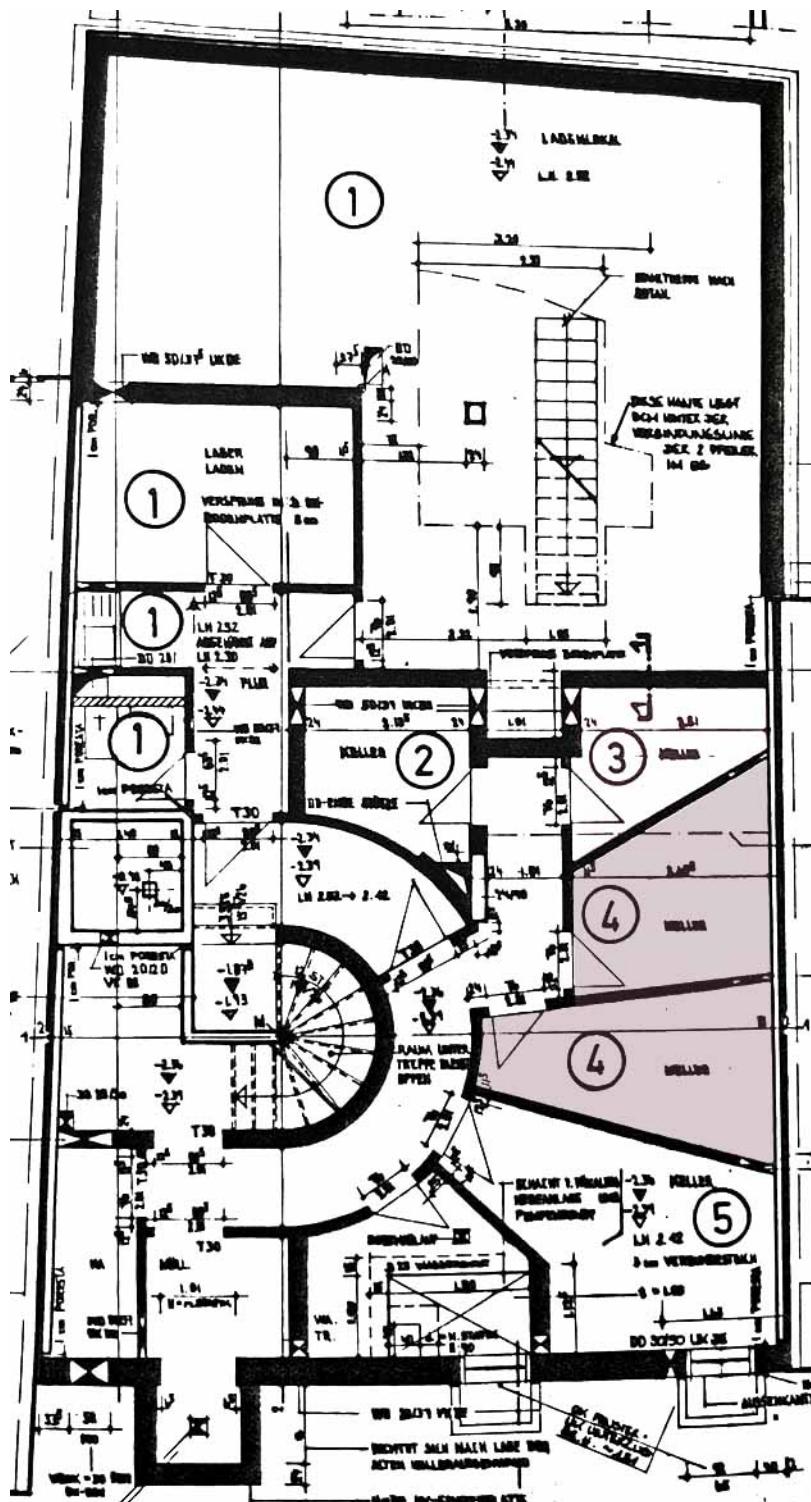
Treppenhaus im 2. OG mit Zugang zu ATP-Nr. 3 und 4



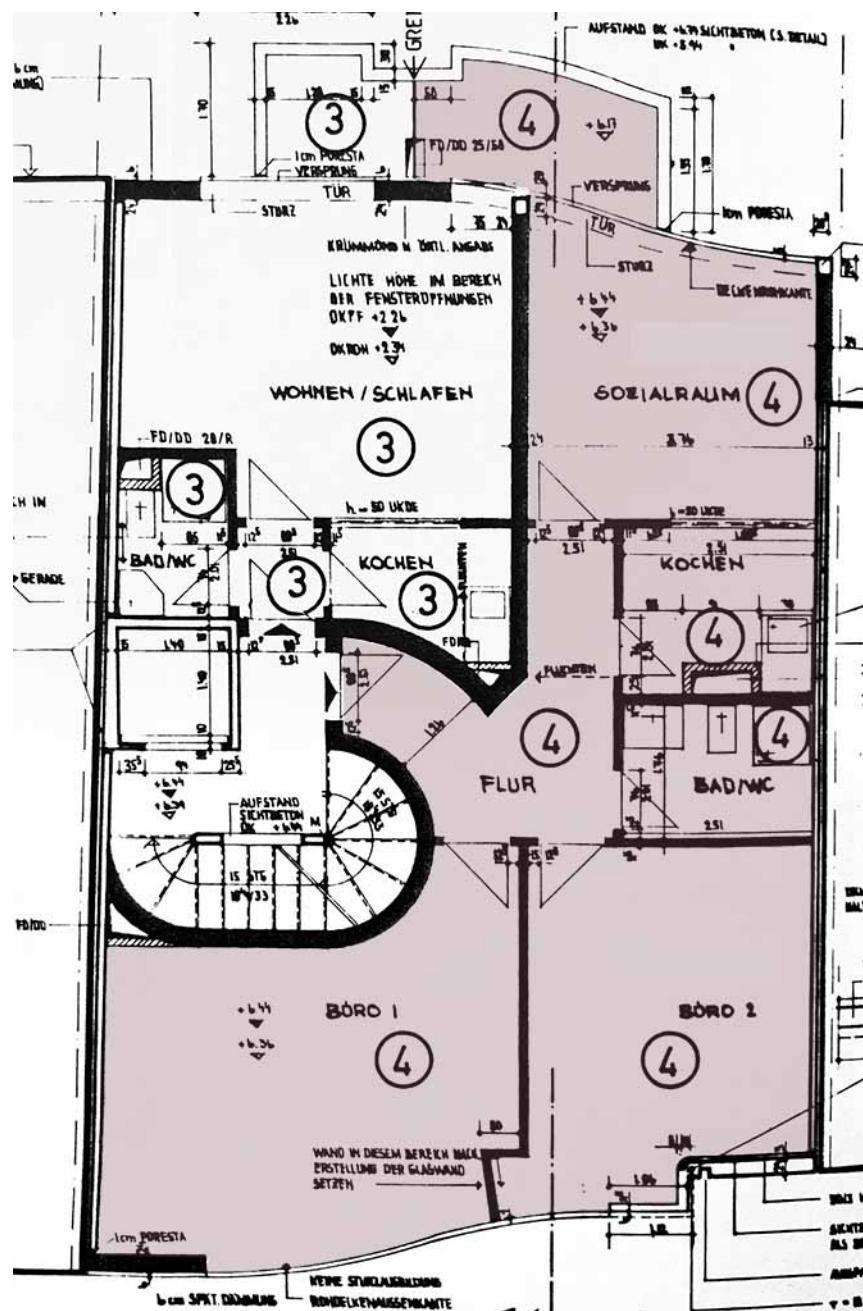
Treppenhaus im 3. OG mit Zugang zu ATP-Nr. 4

11.2 Planunterlagen ohne Maßstab

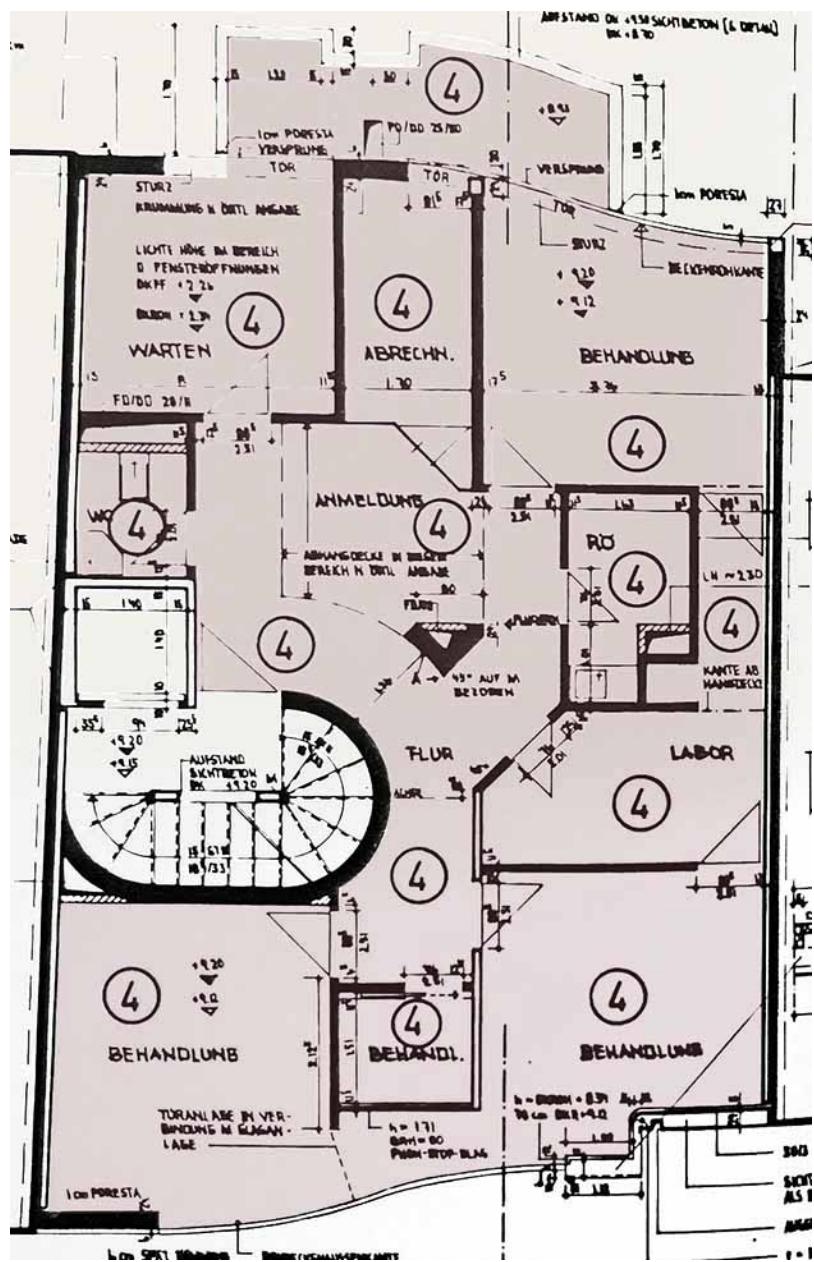
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.



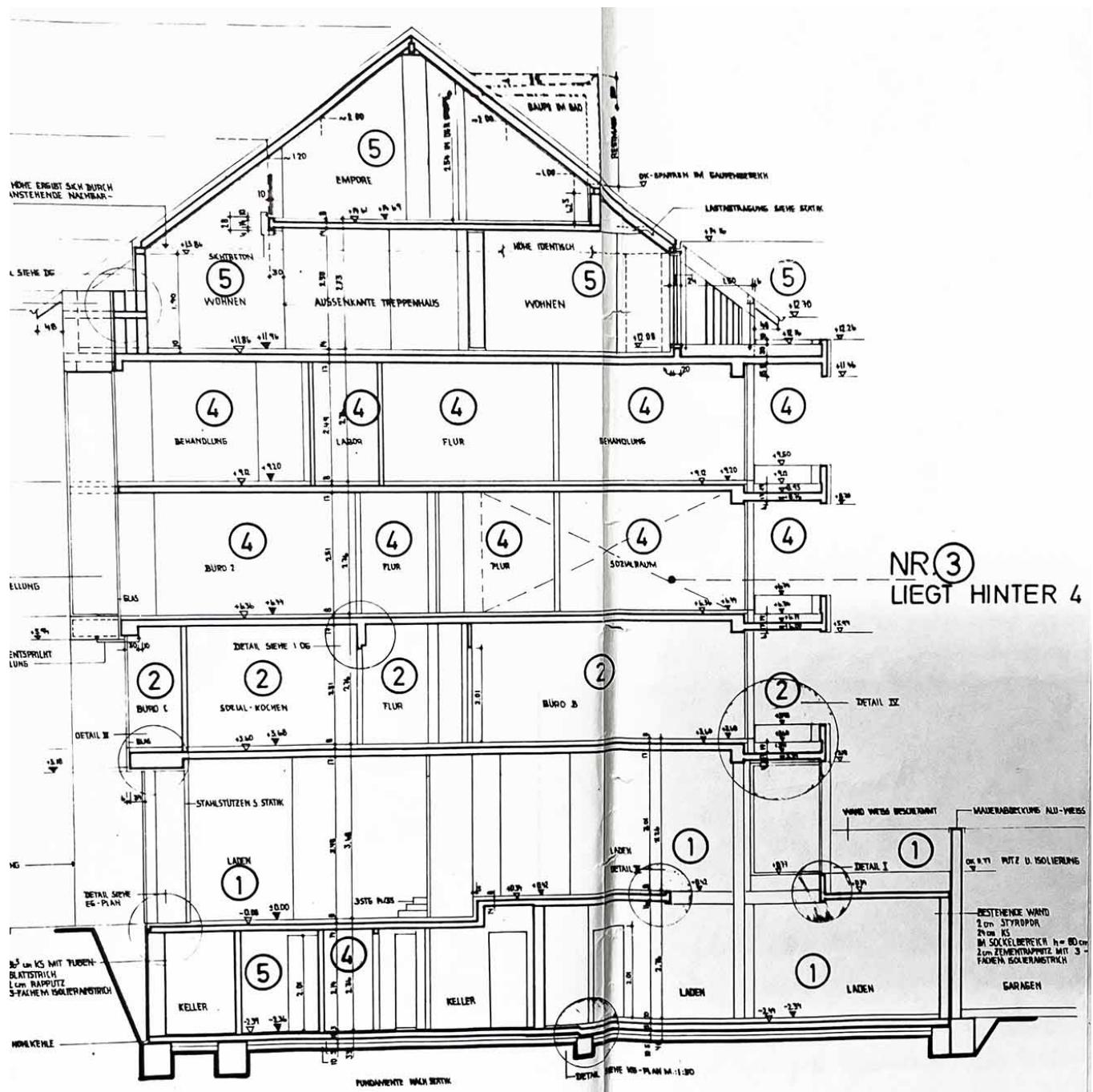
Grundriss Kellergeschoß mit Kellerräumen zu ATP-Nr. 4



Grundriss 2. Obergeschoß mit ATP-Nr. 4



Grundriss 3. Obergeschoss mit ATP-Nr. 4



Schnitt

WEG Jakobstr. 13
Jahresabrechnung 2023

ATP-Nr. 3 u. 4

Abrechnung	Gesamt										
2023											
Hausverwaltung je Einheit (inkl. Sozialabgaben)	2.494,61 €	498,92 €									
Treppenhausreinigung 75 % 1/1000	1.591,43 €	0,00 €	56,49 €		138,23 €		203,14 €		1.193,57 €		
Stawag Strom 75% 1/1000	1.011,38 €	0,00 €	35,90 €		87,85 €		129,10 €		758,54 €		
Wasser	538,03 €	116,62 €	66,26 €		156,37 €		108,67 €		90,11 €		
Stawag / Fernwärme Thermomess Abrechnung	5.958,86 €	1.318,16 €	202,46 €		1.567,93 €		1.507,05 €		1.363,26 €		
Gebäudevers.	3.670,68										
Gebäude-Haftpflicht	88,95										
Verwalter-Haftpflicht	157,08 (1/1000)										
Aufzug + TÜV 75 % 1/1000	2.767,78 €	0,00 €	98,25 €		240,40 €		353,29 €		2.075,84 €		
Grundbesitzabgaben											
1. Straßeneinigung	404,60 €	80,92 €	80,92 €		80,92 €		80,92 €		80,92 €		
2. Abwasser	489,28 €	52,82 €	77,84 €		41,70 €		75,06 €		241,86 €		
3. Müllgebühren	563,41 €	0,00 €	56,34 €		56,34 €		56,34 €		394,39 €		
3.1 Fa. Herbst Tonnservice	1.528,80 €	0,00 €	254,80 €		254,80 €		254,80 €		764,40 €		
4. Niederschlagwasser	164,16 €	36,77 €	7,72 €		18,88 €		27,74 €		73,05 €		
Fa. Schirp WEG 75 % H./R. 1/1000	547,20 €	0,00 €	19,42 €		47,53 €		69,85 €		410,40 €		
Fa. Schirp Nutzer	113,68 €	0,00 €	0,00 €		30,16 €		83,52 €		0,00 €		
Konto-Gebühr Sparkasse											
je Einheit											
Schneeräumung	166,75 €	33,35 €	33,35 €		33,35 €		33,35 €		33,35 €		
40 % Laden R. 1/1000	501,56 €	200,62 €	18,23 €		44,60 €		65,54 €		172,57 €		
Instandhaltungskosten											
Reparaturen 1 1/1000	880,60 €	197,25 €	41,39 €		101,27 €		148,82 €		391,87 €		
Reparat. 1 75% 1/1000	495,60 €	0,00 €	17,59 €		43,05 €		63,26 €		371,70 €		
Gesamtkosten	24.134,44 €	3.412,78 €	1.749,98 €		3.892,71 €		4.421,29 €		10.657,68 €		
Zahlungen											
Nachzahlungen											
Guthaben											