

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



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

IMMOBILIENGÜTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

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

Apfelweg 8 in 52477 Alsdorf-Ofen



Amtsgericht Aachen
018 K 034/23



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 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
4.2 Baulastenverzeichnis	11
4.3 Altlasten	11 + 12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12 + 13
4.5 Wirtschaftliche Einheit	13
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	13
5.0 BAUBESCHREIBUNG	14 - 16
5.1 Hausanschlüsse	16
5.2 Außenanlagen	16 + 17
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	17 + 18
5.4 Energetische Beurteilung	18
5.5 Grundrissfunktionen Wohn-/ Nutzflächen	18 + 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 - 34
LITERATURVERZEICHNIS	35



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

Amtsgericht Aachen

Grundbuch von Alsdorf

Blatt 10917 Nr. 1,2

Gemarkung Alsdorf

Flur 49

Flurstück 519 Groß: 193 qm

Flurstück 510 Groß: 6 qm

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 55. Auflage, 2023

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abteilung 018 K
gemäß Beschluss vom 21.08.2023
Geschäfts-Nr.: 018 K 034/23



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 14. September 2023

Teilnehmer:

-
-
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungstichtag

14. September 2023

- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 25.08.2023
- Aufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Alsdorf und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Apfelweg, einer ruhigen Wohnstraße mit Einbahnregelung im Stadtteil Ofen der Stadt Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 46.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen.

Alsdorf grenzt an weitere Städte der Städte-Region Aachen und an Städte und Gemeinden des Kreises Düren.

Die Bebauung auf der Seite des Bewertungsobjektes besteht aus einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Reihenbauweise.

Das Grundstück grenzt rückwärtig an einen Weg, der sich im Eigentum der Stadt Alsdorf befindet.

Einzelne Angebote sind in der Siedlung im direkten Umfeld, die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote im Alsdorfer Zentrum sind ab rd. 2,0 km erreichbar.

Die nächste Anschlussstelle (Alsdorf) der A 44 ist in rd. 7,0 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

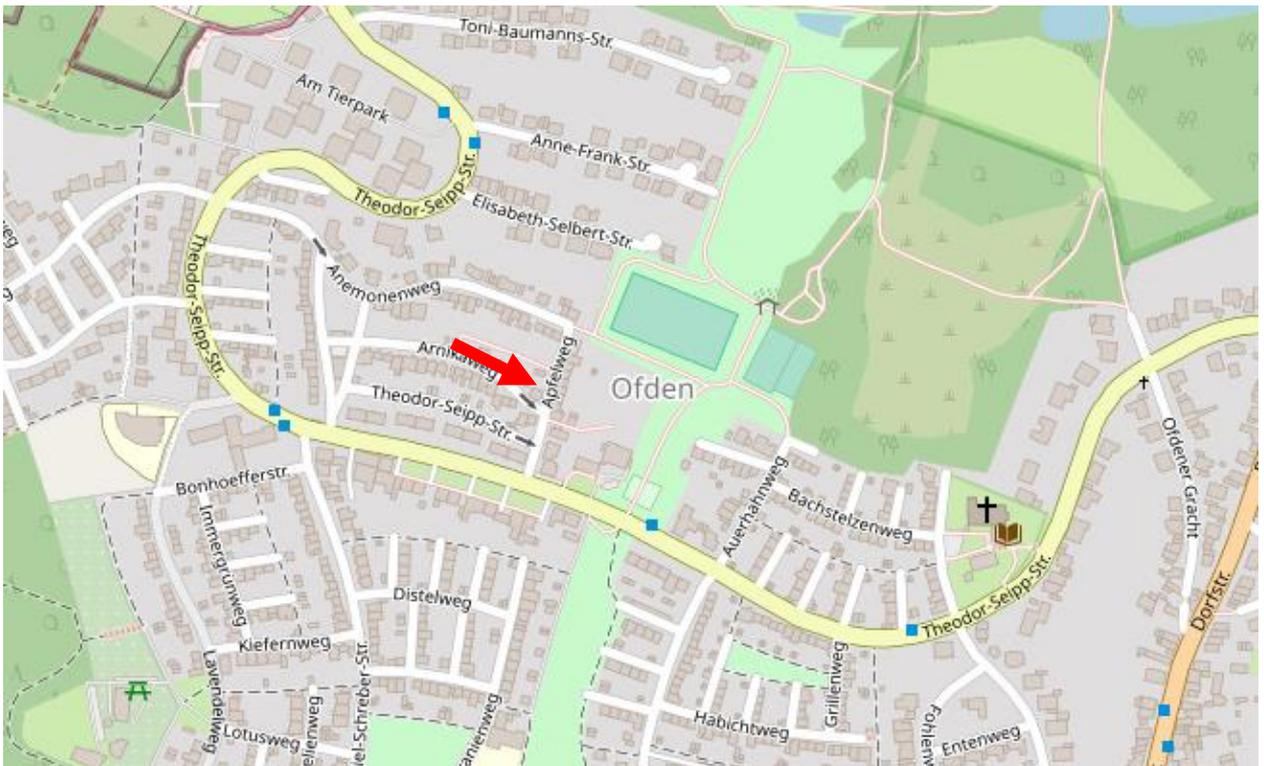
Bewertungsobjekt:
Apfelweg 8
52477 Alsdorf-Ofen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus

Das Reihenhaus wurde um 1953 errichtet.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

3.1 Wohn-/ Nutzflächen Raumangebot

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)	
Diele, Bad, Wohnen, Essen, Kochen	rd. 31,2 qm
Terrasse / Überdachung rd. 17,2 qm x 0,25	rd. 4,3 qm
	rd. 35,5 qm
Obergeschoss (OG)	
Flur, 3 Zimmer	rd. 31,3 qm
Wohnfläche gesamt	rd. 66,8 qm

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flur, Abstellen, Heizung	rd. 30,7 qm
Dachgeschoss (DG) (über eine Leiter erreichbar)	
Abstellen	rd. 7,3 qm



Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage eines Aufmaßes im Termin zur Ortsbesichtigung.

Die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Grundrisszeichnungen siehe Seite 19 des Wertgutachtens.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten

Das Wohnhaus ist nicht vermietet, es wird lt. Angabe seit rd. 2 Jahren von der Eigentümerin nicht mehr 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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Aachen, 18 K 34/23). Eintragen am 20.06.2023

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück in Alsdorf, Gemarkung: Alsdorf, Flur: 49, Flurstück: 510 und 519, Apfelweg 8

Aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.08.2023 teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf eingetragen sind.

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



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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der Städte-Region Aachen

*Alsdorf, Apfelweg 8
Gemarkung Alsdorf, Flur 49, Flurstücke 510 und 519*

Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 60 Bauverwaltungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG



Für das Grundstück Apfelweg 8 (Gemarkung Alsdorf, Flur 49, Flurstück 519), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt.

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für den Apfelweg nicht mehr an.

Ein Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 135a BauGB fällt für das betroffene Grundstück nicht an.

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für den Apfelweg in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Diese Bescheinigung dient nur für Zwecke der Baufinanzierung, sie bezieht sich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Erteilung und ist unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Wirtschaftliche Einheit

Die beiden Flurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk,
Kelleraußenwände aus Beton.
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Ton-
ziegleindeckung ohne Unterspannbahn.

Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Sparverblendern, Rückfront
geputzt mit Anstrich.

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton
Geschosstreppe aus Holz mit Teppichboden
Leiter in das nicht ausgebaute Dachgeschoss

Fenster

Kunststofffenster mit nachgerüsteter Iso-Vergla-
sung bzw. Einfachverglasung aus den 1970er
Jahren, teilweise auch Kunststofffenster im
Standard der 1980er Jahre
Teilweise nachgerüstete Rollläden mit Gurtbetrieb

Türen

Haustür

Kunststoff mit Iso-Glasfüllung

Innentüren der Wohngeschosse Dekor Eiche
rustikal o.ä. in Stahlzargen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Rau-
faser / Anstrich

Bodenbeläge

EG: Fliesenbeläge, Dekor Standard 1980er Jahre

OG: PVC-Beläge und Teppichboden



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Wände teilverflies, Standard um 2000

OG: ---



Heizung

Gas-Zentralheizung
Heizzentrale Baujahr 1985
Nennleistung 18 kW
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen



Warm-Wasserbereitung

Elektro-Durchlauferhitzer im Kellergeschoss für
das Erdgeschoss



Elektroinstallationen

Dem sonstigen Standard des Hauses entsprechend mit einer heutigen Ansprüchen nach geringeren Anzahl an Steckdosen und geringerer Absicherung

Besondere Ausstattung

Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswert-ermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Eingangsstufen mit Belag aus Naturstein und Überdachung
- Rückseitiger Windfang mit massivem Sockel, Pultdach mit Eindeckung aus Stegdoppelplatten
- Kaminkopf

5.1 Hausanschlüsse

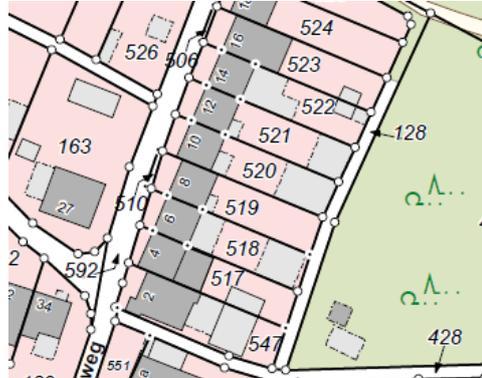
Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Die Fläche vor dem Haus ist mit Asphalt befestigt und dient vermutlich - wie vor weiteren Wohnhäusern - auch als Stellplatz, wobei der Platz led. für ein kleineres Auto ausreicht.

Flurstück 510 liegt im öffentlichen Straßenraum und steht als Verkehrsfläche nicht als Stellplatzergänzung zur Verfügung.



Die Terrasse weist einen Belag aus Betonpflaster auf.

Der Hausgarten ist überwuchert und stark pflegebedürftig.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Der bauliche Zustand des Hauses ist insgesamt durchschnittlich und dem Baulter und Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend. Der Unterhaltungszustand ist vernachlässigt.

Im Einzelnen:

- Teildurchfeuchtungen von Kelleraußenwänden und erkennbarer Wassereintritt im Bereich des straßenseitigen Kellerfensters
- Leichtere Rissbildungen am Außenputz der Rückfront mit Schäden an der Sockelverfliesung
- Fehlende Außenfensterbank an den Fenstern der Rückfront im OG



- Notwendige Überprüfung der Dacheindeckung im Bereich des Kaminkopfes
- Schaden am Belag der Eingangsstufen
- Fenster und Rollläden sind reparaturbedürftig
- Schäden an der raumseitigen Kaminverkleidung im EG und OG

2. Außenanlagen

- Schäden an der Asphaltbefestigung vor dem Wohnhaus
- Der Hausgarten ist stark pflegebedürftig

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 10.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist berücksichtigt, dass für das Gebäude aufgrund seines Baualters bereits eine relativ hohe Abschreibung erfolgt und Instandsetzungsmaßnahmen bereits Teil einer zu erwartenden Modernisierung des Wohnhauses sind.

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

5.4 Energetische Beurteilung

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

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

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzfläche

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht.

Die Wohnfläche ist mit rd. 63,0 qm objekttypisch rel. gering.

Das Wohnhaus ist unterkellert, daher steht das Kellergeschoss als zus. Nutzfläche zur Verfügung.

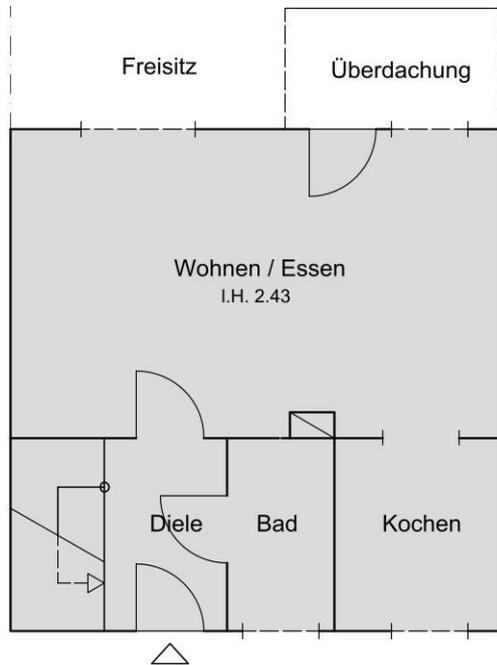
Grundrisszeichnungen s. folgende Seite

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

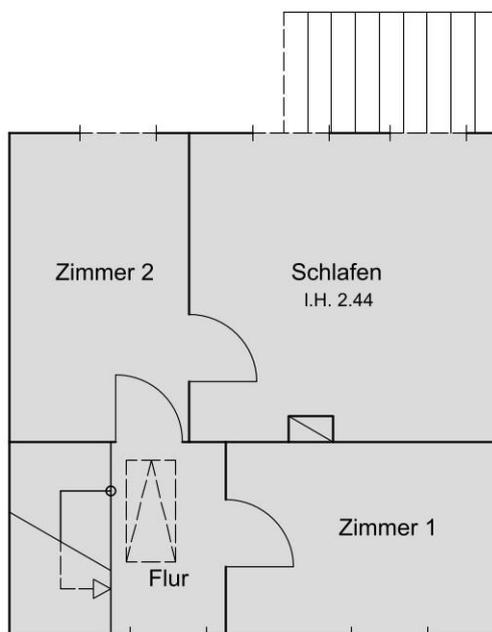
Bewertungsobjekt:
Apfelweg 8
52477 Alsdorf-Ofden



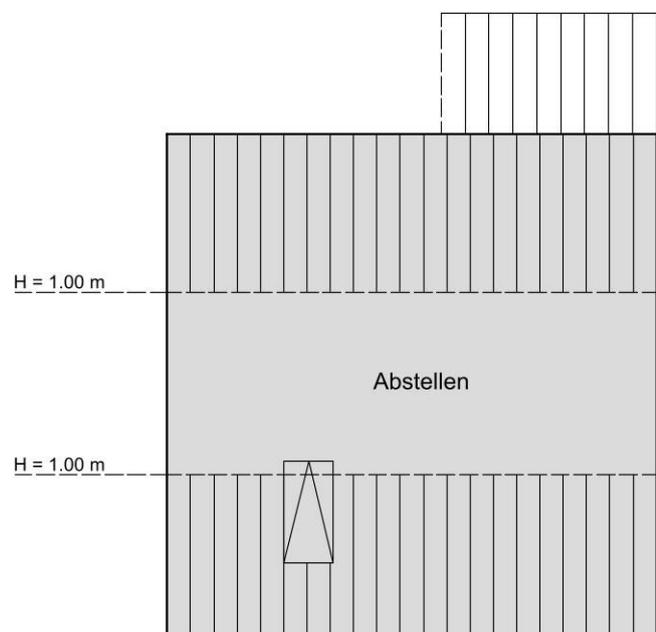
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses 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 Baubestanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*

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

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere 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) *Das Wohnhaus war in Teilbereichen noch möbliert/vollgeräumt.*

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Objekt vom heutigen Eigentümer in einem freigemachten/geräumten Zustand übergeben wird.



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft aus dem Geodatenportal der StädteRegion Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 "Siedlung Ofen" der Stadt Alsdorf, rechtskräftig seit dem 18.05.2006.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiet

WA

Bauweise

geschlossen g

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der (Voll-) Geschosse

II

Nur Satteldach zulässig

SD



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 (§ 8 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 (§ 17 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 (§ 21 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.

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.



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2022 für die hier zu bewertende großräumige Lage **205,00 €/qm**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	Keine Angabe
• Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
• Bemerkung	Siedlung Ofdern keine Umrechnung über die Fläche

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 155,00 - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 205,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Flurstück 519 weicht mit seiner geringeren Tiefe von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab. Der Umrechnungskoeffizient auf der Grundlage der Tiefentabelle beträgt bei der hier vorliegenden Grundstückstiefe = 1,05.

Daraus folgt: 205,00 €/qm x 1,05 = 215,25 €/qm

rd. 215,00 €/qm

Flurstück 510 wird als Verkehrsfläche mit **30,00 €/qm** in Ansatz gebracht.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Apfelweg 8
52477 Alsdorf-Ofen



Somit ergibt sich:

Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
519	Gebäude- und Freifläche, Apfelweg 8	193 qm	215,00 €	41.495,00 €	41.495,00 €
510	Verkehrsfläche Apfelweg	6 qm	30,00 €	180,00 €	180,00 €
Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)				41.675,00 €	
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks					41.675,00 €



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. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für II / 2023 Bund = 177,8 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	168,4	579,00 € ¹	1.029,50 €	173.370,00 €	68,0 ²	55.480,00 €
						55.480,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 3.12, Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: um 1953

fiktives Baujahr: 1969 (aufgrund von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 1 - 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 505,00 - 640,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **579,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Angabe des Gutachterausschusses

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 579,00 €/qm BGF x 1,0 = **579,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert 55.480,00 €

Erläuterung der Hochzahl 2 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewert 55.480,00 €

- 2 Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 26 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **68,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 16 des Wertgutachtens)	+	<u>2.500,00 €</u>
	=	57.980,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	57.980,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	5.500,00 €
Abzug	-	<u>0,00 €</u>
		63.480,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u><u>63.480,00 €</u></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 aufgrund von Grundstücksgröße und Art der vorhandenen Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert		€	41.675,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		€	63.480,00
		€	105.155,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	105.000,00



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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 behandelt 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 Einfamilienhaus 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 2023 (Auswertungen aus 2021 und 2022) Sachwertfaktoren für Einfamilien-wohnhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenmittelhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 1 + 2 und die hier vorliegende Objektart beträgt der Mittelwert der Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert von 105.000,00 € rd. 1,40.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige (Siedlungs-) Wohnlage
- Durchschnittliche Grundstücksgröße für diese Objektart
- Wohnhaus mit 70 Jahre alter Bausubstanz, nur teilweise modernisiert, mit Kostenrisiken der Instandsetzung / Instandhaltung.
- Geringes Wohnflächenangebot mit ergänzenden Nutzflächen durch die Unterkellerung

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,35, der sich am durchschnittlichen Sachwertfaktors orientiert, als zutreffend angesehen und der Bewertung zugrunde gelegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
105.000,00 €	x	1,35	=	141.750,00 € =====



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) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 17 + 18 des Wertgutachtens)
Abzug - 10.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 141.750,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	<u>10.000,00 €</u>
	=	131.750,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	rd.	132.000,00 € =====



Ergänzende Ausführungen und Anpassung des ermittelten vorläufigen Verkehrswertes:

Sämtliche dem Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Auswertungen des Gutachterausschusses (u. a. Sachwertfaktoren, Durchschnittspreise der Kauffälle etc.) basieren auf Daten der vergangenen Jahre. Die aktuellen Entwicklungen am Grundstücksmarkt sind in diesen Daten und Auswertungen hingegen nicht enthalten.

Das Gutachten wurde daher zunächst modellkonform erstellt und in einem weiteren Schritt werden die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen berücksichtigt.

Ab Anfang 2022 ist zu beobachten, dass sich zum einen das Zinsniveau für Immobiliendarlehen teilweise sehr deutlich erhöht hat. Mit entsprechenden Auswirkungen für Darlehensnehmer. Dies hat bereits zu einer nachlassenden Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien geführt.

Zudem haben der Ukrainekrieg sowie die daraus resultierende Energiekrise zu weiteren Unsicherheiten geführt, die sich auf den Grundstücksmarkt auswirken.

Des Weiteren wurden aufgrund der vorgenannten Energiekrise zunehmend restriktivere gesetzliche Vorgaben bezüglich durchzuführender energetischer Ertüchtigung von Wohngebäuden bei Eigentümerwechsel entwickelt.

Es ist weiter zu beobachten, dass von den vorgenannten Entwicklungen eher die einfachen und mittleren Wohnlagen betroffen sind und die guten und sehr guten Wohnlagen bislang noch weniger betroffen sind.

Insgesamt ist feststellbar, dass die Situation am Grundstücksmarkt bereits zu einer teilweisen Kaufzurückhaltung und Reduzierung der Kaufpreise geführt hat.

Zur Berücksichtigung wird daher im vorliegenden Fall ein Abzug von 10,0 % vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert vorgenommen (Faktor 0,90).

Daraus folgt: 132.000,00 € x 0,90 = 118.800,00 €

rd. 119.000,00 €
=====

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), die aktuellen Entwicklungen und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der **ermittelte angepasste Wert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



**Der Verkehrswert
des Wohnhauses**

**Apfelweg 8
in 52477 Alsdorf-Ofen**

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 14. September 2023
als wirtschaftliche Einheit
mit

119.000,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich

Flurstück 519 = **118.820,00 €**

Flurstück 520 = **180,00 €**

Herzogenrath, 23. Oktober 2023

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 01.01.2023**