

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

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (S)

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

**Amtsgericht Aachen**  
**18 K 36/22**

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnungseigentum ATP Nr. 36

im 4. Obergeschoss rechts des Hauses

Gleiwitzer Straße 45 in 52477 Alsdorf



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



2

Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten  
und in der Anlage des Wertgutachtens



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
<b>2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	
2.1 Lage	7 + 8
<b>3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG</b>	9
3.1 Die Wohnanlage	9
3.2 Die Wohnung ATP Nr. 36	9
3.3 Mieter / Nutzer der Wohnung ATP Nr. 36	9
3.4 Hausgeld / Rückstände	10
3.5 Instandhaltungsrücklage	10
3.6 Geplante Maßnahmen / sonstige Kosten	10
3.7 WEG - Verwalter	10
<b>4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5 Öffentlich geförderter Wohnraum	15
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	15



---

	<b>Seite</b>
<b>5.0 BAUBESCHREIBUNG</b>	16 - 18
5.1 Besondere Ausstattung	18
5.2 Garage / Stellplatz	18
5.3 Hausanschlüsse	19
5.4 Außenanlagen	19
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand gemeinschaftliches Eigentum	19
5.6 Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums	20
5.7 Grundriss der Wohnung	20
5.8 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses	21
5.9 Weitergehende Hinweise	22
<b>6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG</b>	23
<b>7.0 BEWERTUNG</b>	
7.1 Wertermittlungsverfahren	24
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24 + 25
<b>8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG</b>	
8.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren	26 + 27
<b>9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG</b>	28 - 30
<b>10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	31 - 33
LITERATURNACHWEIS	34

---



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Wohnungs- grundbuch von	Alsdorf	
Blatt	6978	Nr. 1
Amtsgericht	Aachen	
Gemarkung	Alsdorf	
Flur	32	
Flurstück	771	
Größe	<b><u>5.146 qm</u></b>	

*15,750/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Gleiwitzer Straße 45,  
4. Obergeschoss rechts - Aufteilungsplan Nr. 36 -*

### 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), 56. Auflage, 2024

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen  
Abt. 18 K  
gemäß Beschluss vom 05.08.2024  
Geschäfts-Nr.: 18 K 36/22



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 17. Oktober 2024  
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 07. November 2024

Teilnehmer:

- der Mieter
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

- 07. November 2024**  
- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

**07. November 2024**

1.8 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.09.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 30.08.2024
- Teilungserklärung vom 25.01.1989 UR Nr. 29/1988 Notar I. Schmitz, Mülheim an der Ruhr
- Aufteilungspläne
- Wirtschaftsplan 2024
- Auskünfte der WEG-Verwaltung
- Mietvertrag vom 31.07.2017
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Alsdorf
- 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 in der Gleiwitzer Straße, einer ruhigen Wohnstraße in zentrumsnaher Lage der Stadt Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 48.000 Einwohnern ist ein Mittelzentrum im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen und war bis Ende der 1990er Jahre geprägt vom Steinkohlebergbau.

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

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

Die Bebauung in diesem Bereich besteht neben der achtgeschossigen Bebauung des Bewertungsobjektes aus einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung sowie aus teilweise großflächigen gewerblich genutzten Objekten und der Feuer- & Rettungswache Alsdorf.

Die Waren- und Dienstleistungsangebote des Alsdorfer Zentrums sind ab rd. 900 m erreichbar.

Die nächsten Bushaltestellen sind in rd. 150 m.

Die nächste Autobahnanbindung mit der Anschlussstelle Alsdorf der A 44 ist in rd. 4,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

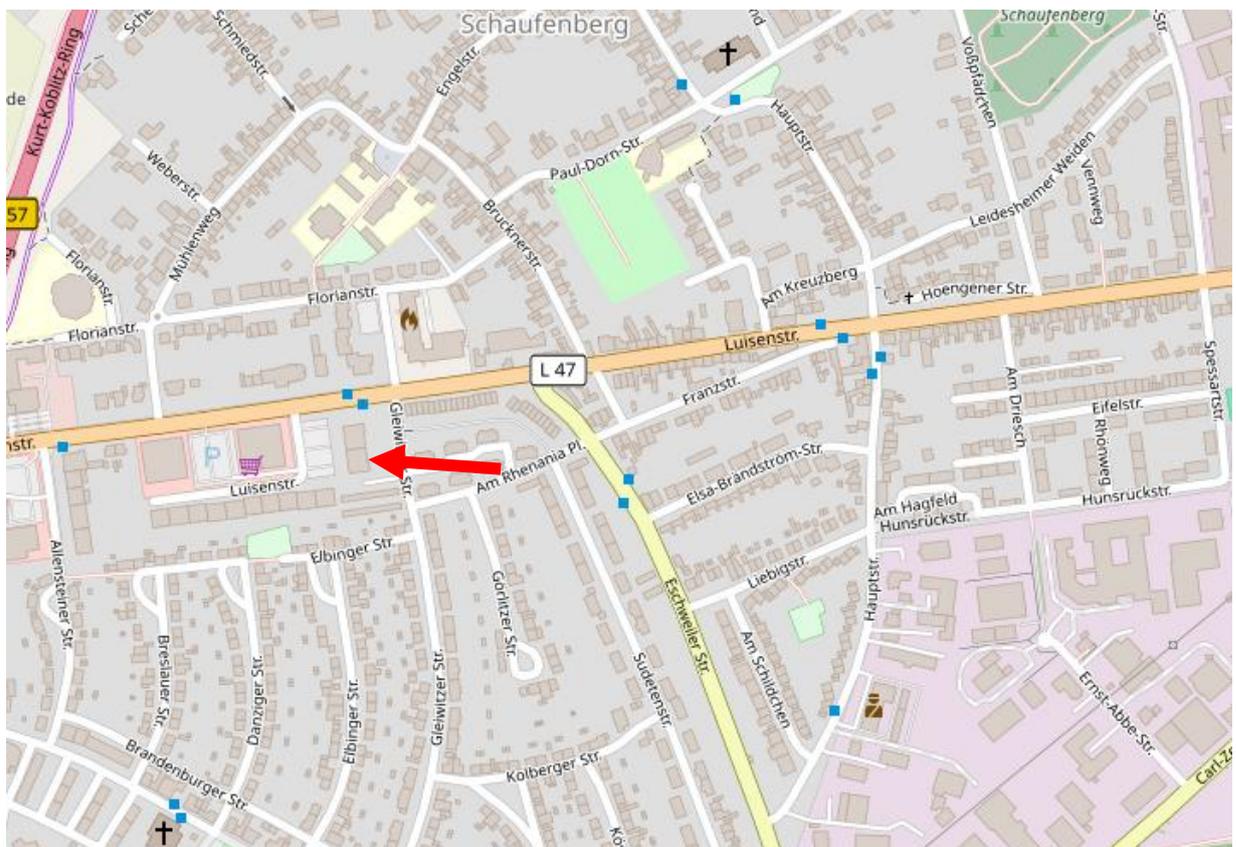
Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)

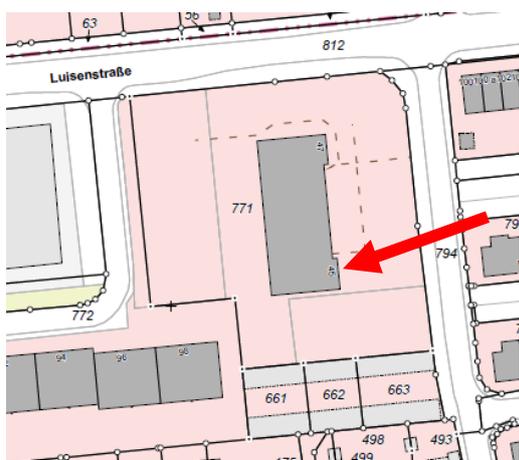


(Quelle: www.openstreetmap.de)



### 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

#### 3.1 Wohnanlage



Das Grundstück ist bebaut mit der achtgeschossigen **Wohnanlage Gleitwitzer Straße 45 und 47**, die insgesamt **64 Wohnungen** umfasst.

Die in 1970/71 ursprünglich im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtete Wohnanlage wurde in 1989 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

**Die hier zu bewertende Wohnung befindet sich in Haus Gleitwitzer Straße 45.**

Haus **Gleitwitzer Straße 45** hat 32 Wohnungen, die durch das Treppenhaus erschlossen werden.

#### 3.2 Die Wohnung ATP Nr. 36

Die **Wohnung Nr. 36** liegt im, **4. Obergeschoss rechts** des Hauses **Gleitwitzer Straße 45**.

Die **Wohnfläche** beträgt rd. **63,0 qm**.

Das Raumangebot umfasst:

Diele, Kochen, Abstellen, Bad, Wohnen, Loggia,  
1 Schlafraum

(Grundrisszeichnung / Aufteilungsplan siehe Seite 20 des Wertgutachtens)

#### 3.3 Mieter / Nutzer der Wohnung ATP Nr. 36

Die Wohnung ist vermietet.

Mietvertrag vom	31.07.2017
Mietbeginn	01.08.2017
Aktuelle Nettomiete	340,00 €/mon
Nebenkosten	170,00 €/mon.



**3.4 Hausgeld / Rückstände**  
**lt. Angabe des WEG - Verwalters**

Hausgeld ist der Betrag, den der Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung.

**Höhe Hausgeld:**

**232,95 €/mon.** lt. Wirtschaftsplan 2024

Der Wirtschaftsplan 2024 liegt dem Gericht vor

**3.5 Instandhaltungsrücklage**

Stand 31.12.2023

rd. 249.000,00 €

Die Angaben der WEG-Verwaltung über die Erhaltungsrücklage liegen dem Gericht vor

**3.6 Geplante Maßnahmen**

Auf Nachfrage wurde von der WEG Verwaltung mitgeteilt

*"Aktuell sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant, die durch eine Sonderumlage zu decken wären"*

**3.7 WEG-Verwalter**

bekannt



## 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

### 4.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungs-Grundbuches von Alsdorf, Blatt 6978 sind die für Eigentumswohnungen üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

*Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blatt 6942 bis 7005) beschränkt*

*2 zu 1 bis 10 zu 1*

*Es bestehen Leitungsrechte, Wege- und Parkrechte (s. Bestandsverzeichnis des Grundbuches in der Anlage des Wertgutachtens)*

### Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

#### Lfd.-Nr. 10:

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Kabelanschlüssen) für die TELECOM Telecommunications-Leasing GmbH mit Sitz in Mülheim a.d. Ruhr, eingetragen gemäß Bewilligung vom 21. März 1989 am 13. Juni 1989.*

#### Lfd.-Nr. 11:

*Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Heizungsanlage einschließlich Vor- und Rückläufe) für jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 32 Flurstück 659, 660, 670, 649, 671, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 711 (Blatt 6862 bis 6941). Das Recht ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 31. Mai 1989 am 13. Juli 1989,*

#### Lfd.-Nr. 14

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 36/22) eingetragen am 23.08.2022.*



## 4.2 Baulastenverzeichnis

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

### **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

*Grundstück Alsdorf, Gemarkung Alsdorf, Flur 32, Flurstück 771, Gleiwitzer Straße 45/47*

*Aufgrund Ihrer Anfrage vom 30.08.2024 teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf eingetragen ist.*

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 StädteRegion Aachen*

- Alsdorf, Gleiwitzer Straße 47, 45
- Gemarkung Alsdorf
- Flur 32
- Flurstück 771

*Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.*

Die Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

#### **4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 60 Bauverwaltungsamt – wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt.**

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

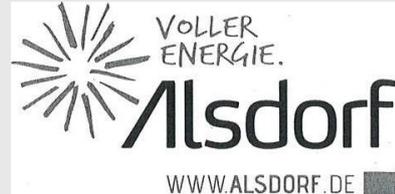
Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



14

Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Hubertusstr. 17, 52477 Alsdorf

Sachverständigenbüro Bonenkamp  
Frau Mainz  
Kaiserstraße 34  
52134 Herzogenrath



Datum	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Fax	e-Mail
02.09.2024	Herr Gessner	504	02404/50-265	02404/57999-265	gabriel.gessner@alsdorf.de

Amt: A 60 Bauverwaltungsamt  
Akten- / Kassenzeichen:

## Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

### Ihre Anfrage vom 30.08.2024

Für das Grundstück *Gleiwitzer Straße 45-47* (Gemarkung Alsdorf, Flur 32, Flurstück 771), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 129 BauGB fallen für die Gleiwitzer Straße sowie die ebenfalls angrenzende Luisenstraße nicht mehr an.

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

Straßenbauliche Maßnahmen, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslösen, sind im städtischen Haushalt für die Gleiwitzer Straße in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, wird durch die Stadt Alsdorf für die Fahrbahn der Luisenstraße nicht vorgenommen, da sich die Fahrbahn als Landstraße 47 gemäß §§ 3 und 5 i.V.m. §§ 43 und 44 des Straßen- und Wegegesetzes NRW in der Straßenbaulast des Landes Nordrhein-Westfalen befindet. Straßenbauliche Maßnahmen an den Nebenanlagen, die Beiträge nach § 8 KAG NRW auslösen, sind im städtischen Haushalt für die Luisenstraße 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.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag:

Gessner



### ÖFFNUNGSZEITEN

**Allgemeine Besuchszeiten:**  
Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Besuchszeiten Meldeamt:**  
Mo. 8.00 - 16.00 Uhr  
Di. / Do. 8.00 - 14.00 Uhr  
Mi. 8.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 18.00 Uhr  
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr

**Besuchszeiten Sozialamt:**  
Mo./Di./Do./Fr. 8.30 - 12.00 Uhr  
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr  
ansonsten ausschließlich nach  
telefonischer Vereinbarung

### VERKEHRSVERBINDUNG

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über folgende Haltestellen erreichbar:  
Rathaus - Linien 28,151;  
Denkmalplatz - Linien AL 2, 28, 29, 51/151, 69, 90 und 433

### KONTEN DER STADTKASSE

**Sparkasse Aachen**  
1500362 (BLZ 390 500 00)  
Swift-Code AACSD33  
IBAN DE02 3905 0000 0001 5003 62

**Aachener Bank**  
3000492018 (BLZ 390 601 80)  
Swift-Code GENODED1AAC  
IBAN DE87 3906 0180 3000 4920 18

**VR Bank eG**  
4700571012 (BLZ 391 629 80)  
Swift-Code GENODED1WUR  
IBAN DE36 3916 2980 4700 5710 12

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



15

---

### 4.5 Öffentlich geförderter Wohnraum mit Bindung an die Kosten- / Bewilligungs- miete

Es besteht für die Wohnungen der Wohnanlage  
keine Bindung mehr.

### 4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



## 5.0 BAUBESCHREIBUNG

### Rohbau

Fundamente, Wände,  
Decken, Dachstuhl,  
Dacheindeckung

### Wohnhaus Gleitwitzer Straße 45

Wände aus Beton, Kalksandstein- und Bims-  
mauerwerk  
Geschossdecken aus Stahlbeton  
Flachdach

### Ausbau

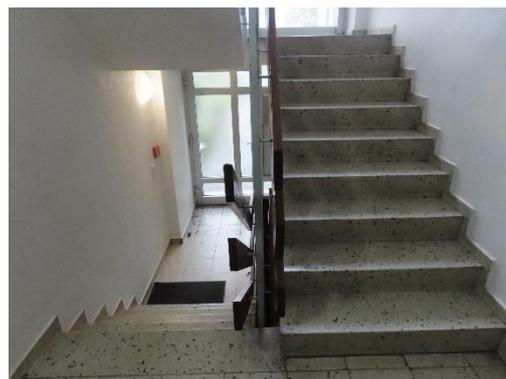
#### Fassaden

Vorder- und Rückfront geputzt mit Anstrich  
Seitenfront mit Glasplatten verkleidet  
Balkonbrüstungen aus einer verzinkten Stahlkon-  
struktion mit Glasfeldern

#### Hauseingang / Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton  
Stufen und Podeste mit Kunststeinbelag  
Aufzug 300 kg oder 4 Personen aus 1970  
Umbaujahr 2019  
Haustür aus Alu mit Iso-Verglasung, Briefkasten-  
und Gegensprechanlage





### Ausstattung der WE ATP Nr. 36

Fenster

Fenster sowie Schiebetüranlagen zur Loggia aus Alu mit Einfachverglasung

Türen

Wohnungseingangstür mit Macoré o.ä. Dekor, Innentüren weiß beschichtet / lackiert in Stahlzargen

Bodenbeläge

Küche mit Fliesenbelag, Räume mit Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Raufaser

### **Haustechnische Ausstattung**

Sanitärinstallation

Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC  
Wände rd. 1,35 m hoch verfliest, im Bereich der Wanne rd. 2,10 m hoch nachverfliest.  
Die Ausstattung entspricht dem Baualter des Hauses.



Warm-Wasserbereitung

Bad: Elektro-Durchlauferhitzer

Küche: Untertisch-Gerät vom Mieter erworben und eingebaut

Heizung

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen  
Anschluss an die Öl - Zentralheizung des Gesamtobjektes  
Heizzentrale aus 1984

Elektroinstallation

Dem sonstigen Standard der Wohnung entsprechend mit einer heutigen Ansprüchen nach geringeren Anzahl an Steckdosen und geringerer Absicherung.

### **5.1 Besondere Ausstattung / Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen**



Fahrradraum

- Abstellschrank in der Diele
- Gegensprechanlage zur Haustür
- Kellerraum von rd. 2,9 qm
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Keller-geschoss

### **5.2 Garage / Stellplatz**

Ist nicht Gegenstand der Wertermittlung  
Stellplätze können sep. angemietet werden.



### 5.3 Hausanschlüsse

Das Objekt ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

### 5.4 Außenanlagen

Die Freiflächen des Grundstücks weisen Rasen, Hecken und einzelnen Baumbestand auf. Auf Teilflächen befinden sich PKW-Stellplätze



PKW-Stellplätze können sep. angemietet werden.

### 5.5 Bau- und Unterhaltungszustand des gemeinschaftlichen Eigentums

#### **Wohnhaus Gleiwitzer Straße 45**

Bau- und Unterhaltungszustand sind insgesamt normal und dem Bualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.



### 5.6 Bau- und Unterhaltungszustand des Sondereigentums

#### WE ATP Nr. 36

Insgesamt durchschnittlicher Zustand.

#### Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Schimmelbildungen im Bad

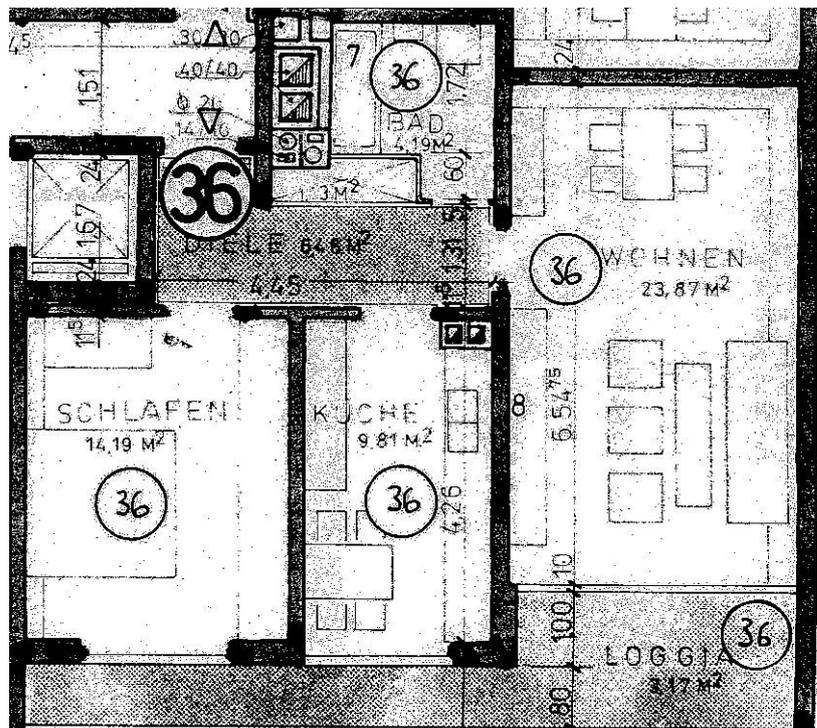
Es wird davon ausgegangen, dass der Zustand der Wohnung insgesamt vergleichbaren Wohnungen in dem Objekt entspricht, so dass ein sep. Abzug nicht erforderlich ist.

### 5.7 Grundriss der Wohnung

Der Grundriss der Wohnung ist funktionsgerecht mit direktem Austritt auf die nach Osten ausgerichtete Loggia.



Die Loggia

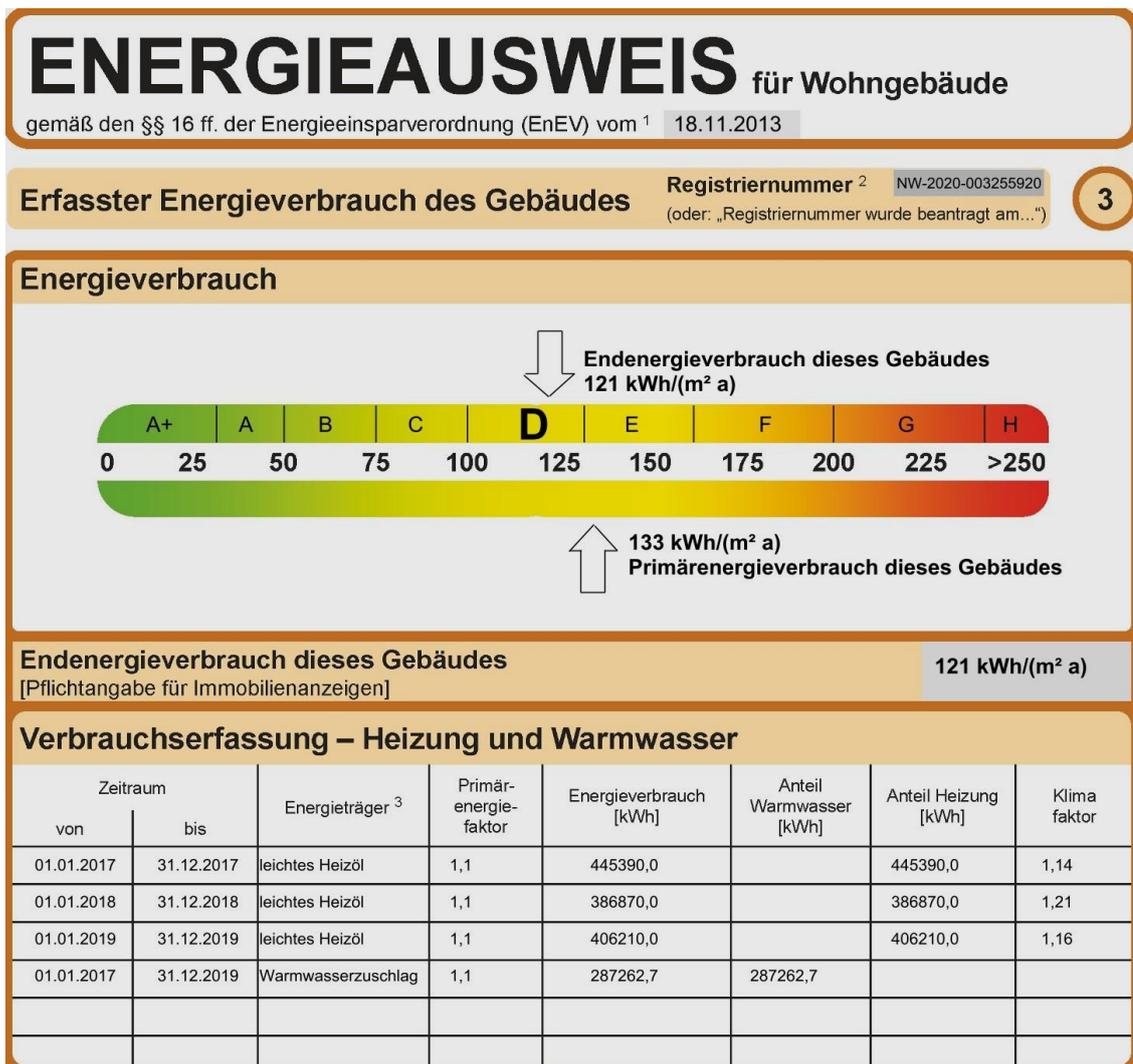


Grundrisssskizze Wohnung ATP-Nr. 36



5.8 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses

Es wurde ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Gebäudeenergiegesetz (EnEV) auf Basis des Energieverbrauchs vorgelegt.



Der vollständige Energieausweis vom 07.07.2020 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



## 5.9 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung 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 umwelt-hygienische 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 die Wohnung.*
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



**6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG**

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Alsdorf, rechtsverbindlich seit dem 15. Dezember 1968.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 65 wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

**MI**

Bauweise

**g (geschlossen)**

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

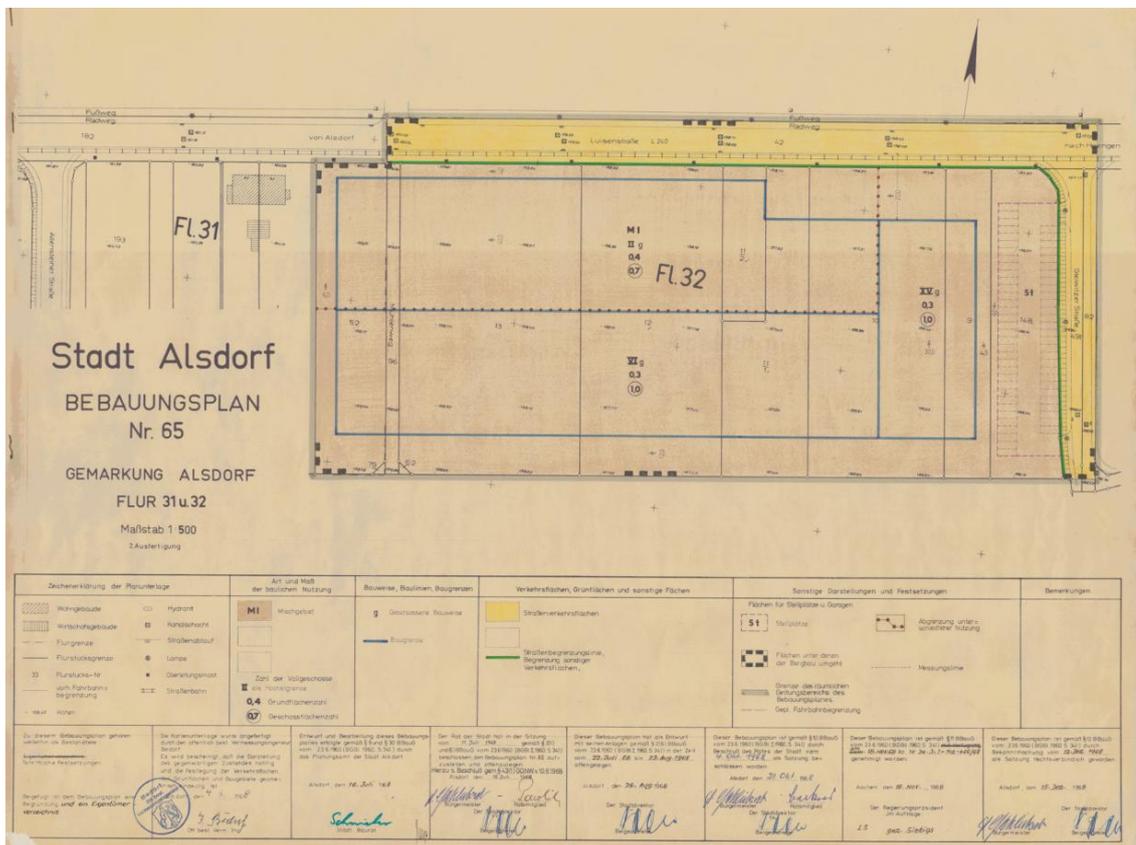
**GRZ = 0,3**

Geschossflächenzahl

**GFZ = 1,0**

Zahl der Vollgeschosse

**XV**



Bebauungsplan Nr. 65



## 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 vorhanden.

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV). Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV). Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



---

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.**

**Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.**

**Im vorliegenden Fall können Kaufpreise aus dem Objekt herangezogen werden, so dass das unmittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann.**

**Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.**

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



## 8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

### 8.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

#### Wohnung ATP-Nr. 36

Die zu bewertende Wohnung liegt - wie beschrieben - im 4. Obergeschoss rechts des Wohnhauses Gleiwitzer Straße 45. Die Wohnanlage wurde 1970/71 errichtet und hat insgesamt 64 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 63,0 qm.

Der Unterzeichner hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Wohnungen in dem Bewertungsobjekt gebeten.

Es wurden 15 Kaufpreise aus dem Objekt mitgeteilt, in einem Kaufzeitraum von 2021 bis 2024.

Auffällig ist die große Bandbreite der Kaufpreise s.u.  
Häufig ist festzustellen, dass die höheren Kaufpreise von entfernt wohnenden Erwerbern gezahlt werden, die mit dem örtlichen Markt weniger vertraut sind.

#### Die Auskünfte sind wie folgt:

- |                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| • Vertragsabschlüsse                 | 01 / 2021 bis 12 / 2023         |
| • Anzahl der Einheiten in dem Objekt | wie beschrieben                 |
| • Wohnfläche                         | 60 qm und 63 qm; 1 WE mit 70 qm |
| • Status                             | vermietet und unvermietet       |
| • Käufer                             | privat an privat                |

#### Bandbreite

€/qm Wfl. lt. Kaufverträge im Zeitraum 2021 - 2023	476,00 €/qm - 1.913,00 €/qm i. M. 1.272,00 €/qm
Kaufpreise indexiert auf II / 2024	480,00 €/qm - 1.950,00 €/qm <b>i. M. 1.275,00 €/qm</b>

Bei der Auswertung der Kaufverträge konnte festgestellt werden, dass die Kaufpreis-Differenzen zwischen unvermieteten und vermieteten Wohnungen lediglich rd. 1 % betragen.

Wohnungen unvermietet: 1.280,00 €/qm i. M.

Wohnungen vermietet: 1.265,00 €/qm i. M.

Als Ausgangswert wird daher der Mittelwert der vermieteten Wohnungen von rd. **1.265,00 €/qm** zugrunde gelegt.

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



27

Daraus folgt:

### WE ATP Nr. 36

63,0 qm Wohnfläche x 1.265,00 €/qm = **79.695,00 €**  
=====

**Wert der Wohnung ATP-Nr. 36  
im unmittelbaren Vergleichswertverfahren rd. 80.000,00 €**

**9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG WE ATP Nr. 36**

Die Wohnung ist vermietet. Die aktuelle Nettomiete beträgt 340,00 €/mon., das entspricht rd. 5,40 €/qm.

Als Grundlage des Mietansatzes wird der Mietspiegel der Stadt Alsdorf, Stand 01.02.2024 herangezogen:

Baujahrguppe: 1971 - 1980  
Wohnlage: mittel  
Ausstattung: Bad und Heizung  
Wohnfläche: 45 - 100 qm  
Bandbreite: 4,80 - 6,40 €/qm

Die gezahlte Miete liegt innerhalb der vorg. Bandbreite. Sie wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP-Nr. 36	=	63,0 qm	x	5,40 €	=	€	340,20
						€	<u>340,20</u> x12
						<b>€</b>	<b>4.082,00</b>

**./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV  
in Anlehnung an die II. BV**

Verwaltung	1 WE	x	420,00 €	=	420,00 €		
Instandhaltung	63,0 qm WF	x	13,80 €	=	869,00 €		
Mietausfallwag.	2,0 %	v.	4.082,00 €	=	<u>82,00 €</u>		
				-		€	<u>1.371,00</u>
						<b>€</b>	<b>2.711,00</b>

**Übertrag Reinertrag € 2.711,00**

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



29

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

Übertrag Reinertrag € 2.711,00

1 2  
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,25 %)  
./. Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

3			
16.615,00 €	x	1,25	
	100		
			- € 208,00
			€ 2.503,00

mit 1,25 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 27 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 22,82

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	57.118,00
Bodenwertanteil <sup>3</sup>	+ €	16.615,00
vorläufiger Ertragswert	€	73.733,00

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze in der StädteRegion Aachen ergeben:

### Wohnungseigentum in der Stadt Alsdorf

(unter Berücksichtigung von Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz 5,40 €/qm)  
**1,38 %**

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart ein Liegenschaftszinssatz von **1,25 %** zugrunde gelegt, der im Bereich des o.a. Wertes liegt.

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 73.733,00

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Gleiwitzer Straße 45  
WE ATP Nr. 36  
52477 Alsdorf



30

**Übertrag vorläufiger Ertragswert € 73.733,00**

- 3 Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen.

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2024 **205,00 €/qm** für 1 - 2- gesch. Wohnbebauung, offene Bauweise, 35 m Grundstückstiefe, 525 qm Grundstücksfläche. Unter Berücksichtigung von Grundstücksgröße und Ausnutzung wird der o.a. Richtwert ohne Anpassungen zugrundegelegt.

**Bodenwertanteil der WE ATP-Nr. 36**

5.146 qm x 205,00 €/qm x (15.750/1.000) = **16.615,00 €**

**Vorläufiger Ertragswert  
der WE ATP-Nr. 36**

**rd. € 74.000,00**

## Zusammenstellung der Werte

**Vorläufiger Vergleichswert  
der WE ATP-Nr. 36**

**€ 80.000,00**

**Vorläufiger Ertragswert  
der WE ATP-Nr. 36**

**€ 74.000,00**



## 10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass die ermittelten Ergebnisse nur um rd. 8% differieren.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart vom Vergleichswert abgeleitet.

Daraus folgt:

**Vorläufiger Verkehrswert somit**                      rd. **80.000,00 €**



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

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**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) Der Schlafräum grenzt unmittelbar an den Aufzug, mit den hierdurch verbundenen Besonderheiten: vernehmbare Betriebsgeräusche des Aufzugs (siehe hierzu auch den Grundriss der Wohnung auf Seite 20 des Wertgutachtens).

Dieser Nachteil wird bei der Bewertung durch einen Abzug von rd. 2 % vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert berücksichtigt:  
 $2\% \text{ v. } 80.000,00 \text{ €} = 1.600,00 \text{ €}$

Übertrag vorläufiger Verkehrswert 80.000,00 €

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

Zu a) Abzug für Aufzug am Schlafräum - 1.600,00 €  
= 78.400,00 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. <u>78.500,00 €</u></b>
---------------------	-------------------------------



**Der Verkehrswert**  
der Eigentumswohnung ATP Nr. 36  
im 4. Obergeschoss rechts

**im Hause Gleiwitzer Straße 45**  
**in 52477 Alsdorf**

wird ermittelt zum  
**Bewertungszeitpunkt 07. November 2024**  
mit

**78.500,00 €**

Herzogenrath, 02. Dezember 2024

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



## LITERATURNACHWEIS

### 1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

#### **DIN 276**

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

#### **DIN 277**

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

#### **Wohnflächenverordnung WoFIV**

Vom 01.01.2004

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

### 2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

#### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

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

#### **GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und Wertermittlung  
Schaper, Kleiber

### 3) Sonstiges

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