

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **B O N E N K A M P**



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 47/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Zweifamilienhaus

Kreuzstraße 41 in 52146 Würselen



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse	15
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 - 18
5.1 Hausanschlüsse	18
5.2 Außenanlagen	19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	19 – 22
5.4 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	22 + 23
5.5 Energetische Beurteilung	23
5.6 Weitergehende Hinweise	23 + 24

	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	25
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	28
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	29 + 30
8.3 Gebäudewerte	31 + 32
8.4 Vorläufiger Sachwert	33
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34 - 37
Literaturverzeichnis	38



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	---
Amtsgericht	Aachen
Grundbuch von	Würselen
Blatt 1324	Nr. 3
Gemarkung	Würselen
Flur	36
Flurstück	225
Größe	<u>259 qm</u>

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 557 ff.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 02.10.2024
18 K 47/24

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 18. November 2024

Teilnehmer:

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

1.5 Wertermittlungstichtag

18. November 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

18. November 2024

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.11.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 05.11.2024
- Baugenehmigung vom 23.04.2008
Umbau des Zweifamilienhauses mit Neubau einer Außentreppe und Errichtung von Dachgauben mit Bauzeichnungen M 1:100
- Nachtragsgenehmigung
Verlagerung der Kellertreppe und Errichtung eines Abstellraumes vom 03.11.2008 mit Bauzeichnungen M 1:100
- Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 22.11.2012
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von ... im Termin zur Ortsbesichtigung
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Würselen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen und der StädteRegion Aachen

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Kreuzstraße, einer ruhigen Wohnstraße in zentrumsnaher Lage der Stadt Würselen, versetzt gegenüber der Einmündung der Straße "Wiesenhof".

Die Stadt Würselen mit rd. 38.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen und an weitere Städte der StädteRegion.

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

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern in Reihenebauweise.

Rückwärtig angrenzend an die Grundstücksgrenze auf der Seite des Bewertungsobjektes ist das Gebäude der ehem. Kalkhalde mit dem Kalkhaldenpark.

Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote von Würselen sind fußläufig erreichbar (s. o.), das Aachener Zentrum ist in rd. 7,0 km.

Die Anschlussstelle Aachen-Zentrum der A 4 ist in rd. 3,0 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
Kreuzstraße 41
52146 Würselen



8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau.

Das einseitig freistehende Wohnhaus wurde vermutlich um 1910 errichtet (die Bauakte bei der Stadt Würselen enthält hierzu keine Angabe). In 2008/09 erfolgte der Um- und Ausbau zu einem Zweifamilien-Wohnhaus.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert angenommen, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Der Anbau ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Im Mai 2022 kam es in der Erdgeschosswohnung zu einem Brandschaden.

Die Wohnung ist unfertig wiederhergestellt und im Ist-Zustand nicht nutzbar. (s. auch S. 10 des Wertgutachtens).

3.1 Wohn- / Nutzflächen

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Wohnflächen

WE 1	Erdgeschoss (EG)	
	Flur, Diele, Wohnen, Kochen, Schlafen, Bad	rd. 58,2 qm
WE 2	Obergeschoss (OG)	
	Windfang, WC, Diele, Kochen, Wohnen	rd. 51,3 qm
	Dachgeschoss (DG)	
	Diele, 3 Zimmer, Bad	rd. 48,1 qm
		rd. 99,4 qm
	Wohnfläche gesamt	rd. 157,6 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

2 Kellerräume	<u>rd. 27,5 qm</u>
---------------	--------------------

Erdgeschoss (EG)**Anbau**

Abstellen 1 + 2	<u>rd. 18,3 qm</u>
-----------------	--------------------

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Umbauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Teilaufmaß im Termin.

Die Bauzeichnungen und Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

3.2 Mieter / Nutzer gezahlte Miete

Die Wohnung im Erdgeschoss ist nach einem Wohnungsbrand in Mai 2022 unfertig und im Ist-Zustand nicht bewohnbar.

Die Wohnung im Ober- / Dachgeschoss ist vermietet an die ehemalige Ehefrau des Eigentümers.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Es wurden folgende Angaben gemacht:

- Mietbeginn April 2023
- vereinbarte Miete 460,00 €/mon. brutto, d.h. inkl. aller Nebenkosten

Lt. Angabe wird die vereinbarte Miete seit Juni 2024 nicht mehr gezahlt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eingetragen

zu 3

Zu Gunsten obiger Parzelle steht in Art. 61 (Abt. II 4) auf den Parzellen Flur 4 Nr. 2828/147, 2827/146, 2857/146, 2106/146, 2858/145, 2829/148, 2286/148, 144, 2830/150, 143, 142 eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Duldung von Schäden aus einer Kalkhalde) für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 4 Nr. 1346, 1345, 1344, 4158/1347, 4159/1347, 4160/1348, 4161/1349, 3535/1352, 4162/1353, 3537/1352, 4163/1353, 4164/1354, 4165/1364, 4166/1355, 4167/1355, 3048/1357, 2049/1357, 3047/1357, 3301/1355, 3300/1355, 3536/1352, 3299/1355, 1351, 1350, 3558/1348, 3556/1348 de. 3554/1347, 1697/1358, 3119/1358, 3411/1358, 1698/1358, 3061/1358, 1644/1359, 1643/1359. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Dezember 1931 eingetragen am 11. April 1932, umgeschrieben am 06. Juni 1967.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 47/24). Eingetragen am 30.08.2024

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 L 5/24). Eingetragen am 30.08.2024



4.2 Baulasten

Auf eine Anfrage an die Stadt Würselen - A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück Würselen, Kreuzstraße 41,
Gemarkung Würselen, Flur 36, Flurstück 225*

Bescheinigung

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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 Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen

*Würselen, Kreuzstraße 41
Gemarkung Würselen, Flur 36, Flurstück 225*

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das oben genannte Flurstück im Randbereich der großräumigen Altlastenverdachtsfläche „Kali-Halde Würselen“ liegt, die unter der Nr. 5102/0023 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt wird. Einzelheiten hierzu sind in Abbildung 1 dargestellt.



Hinweis:

1. Die Abgrenzungen der Altablagerungen werden aus alten Karten gewonnen. Daher kann die tatsächliche Ausdehnung von der im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster konstruierten Fläche abweichen.
2. Im Bereich des oben genannten Grundstückes ist oberflächennaher Bergbau belegt. Nähere Information und Auskünfte erhalten Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 -Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die
Stadt Würselen wurde Folgendes mitgeteilt:**

*Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich
Ihnen zu dem Grundstück*

**Gemarkung Würselen,
Flur 36, Flurstück 225
Kreuzstraße 41, 52146 Würselen**

folgendes mit:

*Das genannte Grundstück ist vollständig
erschlossen.*

*Für diese Straße fallen vonseiten der Stadt
Würselen keine Erschließungsbeiträge mehr nach
dem Baugesetzbuch an.*

*Später entstehende Kosten für die Verbesserung
und Erweiterung der Erschließungsanlage, die
aufgrund der Bestimmungen des Kommunalen
Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-
Westfalen (KAG NRW) in der zurzeit gültigen
Fassung zu erheben wären, bleiben hiervon
unberührt.*

*Im Zeitraum Oktober 2018 bis März 2021 wurde
die Kreuzstraße zwischen der Bahnhofstraße und
der Elchenrather Straße grundlegend erneuert.
Dieser Ausbau stellt eine Erneuerung und
Verbesserung im Sinne des § 8 KAG NRW dar,
sodass von Eigentümern der anliegenden
Grundstücke für die Verbesserung und Erwei-
terung der Erschließungsanlage Beiträge zu
erheben sind.*

*Die abschließende Erhebung der Straßenausbau-
beiträge erfolgte mit Bescheid vom 20.09.2024.
Bezüglich der o.g. Baumaßnahme stehen somit
keine weiteren Beiträge aus.*

*Weitere Ausbaumaßnahmen, die eine Beitrags-
pflicht nach dem KAG NRW auslösen können,
sind für die im Eigentum der Stadt Würselen
befindlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrs-
flächen derzeit nicht in Planung.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage bei-
gefügt.



4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhält- nisse und Bergschadens- gefährdung

Die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.01.2025 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl
Dacheindeckung

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Wände aus Ziegel-, Kalksandstein und Bims-
mauerwerk. Trennwände auch als Leichtbaukon-
struktionen angenommen
Kellerdecke als Ziegelkappendecke
Geschossdecken . - lt. Bauakte - im Zuge des
Umbaus als Stahlbetondecken neu eingebaut
Vorderhaus mit einem Satteldach aus einem
Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Anbau mit Pultdach und Eindeckung aus
glasierten Tonpfannen

Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen mit Wärmedämmverbundsystem
(WDVS) und Strukturputz
Unterschiedliche, nicht genau feststellbare
Dämmstärken

Treppenhaus

Geschosstreppen

KG

Außentreppe aus Beton o.a.

EG - OG

Außentreppe aus einer verzinkten Stahlkonstruk-
tion

OG - DG

Stahl-Spindeltreppe mit Holzaufritten als innere
Erschließung

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Iso-Verglasung
schwerpunkthaft aus 2008, teilweise älter
Rollläden - soweit vorhanden - mit Gurtbetrieb

Türen

Wohnungseingangstüren

EG + OG

als Alu-Konstruktionen

Seitlicher WE Eingang im EG als T-30 Tür

Innentüren

EG

OG

Füllungstüren Nachbildung

DG

glatte Türen

Jeweils weiß mit Holzfutter

Bodenbeläge	EG	---
	OG + DG	Granitbeläge

Wand- / Deckenbehandlung	EG	Wände geputzt
	OG + DG	Wände geputzt / gespachtelt mit Anstrich

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	EG	Rohinstallationen
	OG	WC mit Waschbecken
	DG	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
		Ausstattungen in OG + DG aus 2008/09



WC OG



Bad DG



Bad DG



Heizung

Gas-Zentralheizung
EG keine Heizkörper
OG + DG Heizkörper mit Thermostat-Ventilen

Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung

Elektroinstallationen

EG

Rohinstallationen

OG – DG

Dem Umbauzeitpunkt 2008/09 entsprechend

Besondere Ausstattung

- Gegensprechanlagen in OG + DG zum äußeren straßenseitigen Eingang

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Kelleraußentreppe
- Dachgauben straßen- und rückseitig
- Außentreppe aus einer verzinkten Stahlkonstruktion

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation
- TV über SAT-Anlage

Anmerkung:

Ob die vorgenannten Anschlüsse noch vollständig bestehen oder von Versorgern teilweise gesperrt/abgetrennt wurden, konnte nicht festgestellt werden.

5.2 Außenanlagen

Der seitliche Durchgang ist mit Platten, der Hof mit Betonpflaster befestigt.

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und einzelnen Aufwuchs auf.

Topographisch bedingt ist der Garten im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze terrassenförmig angelegt.

Seitliche Abgrenzungen erfolgen durch die aufstehenden Gebäude und massive Mauern.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Vorderhaus

Der bauliche Zustand ist teilweise nicht befriedigend; der Unterhaltungszustand ist vernachlässigt. Hinzu kommen Restarbeiten im Erdgeschoss nach einem Brand im Mai 2022.

Im Einzelnen:

- Die Wohnung im Erdgeschoss ist unfertig
Die Wände sind geputzt, fehlender Bodenaufbau, Türen und rückseitige Fenster

- Die eingebauten Rohinstallationen für Heizung, Wasser/Abwasser, Elektro sind zu überprüfen
- Glasschäden an der Wohnungseingangstür im Obergeschoss
- Unfertiges Geländer der Spindeltreppe zwischen OG und DG
- Notwendige Überprüfung der Elektroinstallationen im OG/DG und einzelne Schäden an Innentüren
- Die vorhandenen Fenster sind auf Gängigkeit zu prüfen, notwendige Überprüfung der Rollläden
- Putzschäden an der äußeren Seitenfront

1.1 Anbau

- Der Anbau befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand:
Dachundichtigkeiten (die jetzige Dacheindeckung des Anbaus ist zu überprüfen)
Rissbildungen, Putzschäden, Schimmelbildung, fehlendes Fenster, fehlende Außentür

2. Außenanlagen

- Schäden am Bodenbelag und an der Tür des seitlichen Durchgangs
- Schäden an Holzelementen, die vor die Einfriedungsmauern gesetzt wurden
- Entfernung von rückwärtigen nicht mehr wertrelevanten Aufbauten



EG



EG



Durchgang



Durchgang



Treppe OG/DG



DG



Anbau



Anbau



Anbau



Außenanlagen

Für die vorgenannten Punkte werden bei der Wertermittlung folgende Abzüge vorgenommen.

- 1) Für die Fertigstellung der Wohnung im Erdgeschoss**
58,2 qm WF x 750,00 € = 43.650,00 €
- 2) Für die Beseitigung von Mängeln und Schäden = 20.000,00 €**
= 63.650,00 €
rd. 65.000,00 €

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

5.4 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Die unfertige Wohnung im Erdgeschoss hat keinen direkten Bezug zum Freibereich (Hausgarten).

Der Grundriss weist gefangene Räume und Durchgangszimmer auf.

Die Wohnung im Ober- / Dachgeschoss wird durch eine Außentreppe vom Hof aus erschlossen.

Der Grundriss der über 2 Ebenen reichenden Wohnung ist funktionsgerecht. Die Wohnung hat jedoch keinen direkten Freibereich.

Aufgrund der Erschließungssituation und der Nutzung des Hausgartens ist eher von einer möglichen familieninternen Nutzung der beiden Wohnungen auszugehen.



Die Wohnung im Ober- / Dachgeschoss ist nur über den Hof- / Hausgarten zu erreichen.
(s. Umbauzeichnungen in der Anlage des Wertgutachtens)

5.5 Energetische Beurteilung

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

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

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 Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*

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

Auch wurden die baulichen Anlagen nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische 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 Wohnhauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Auf den unfertigen Zustand der EG-Wohnung ist hingewiesen worden.*
- 5) *Die außenliegende Kellertreppe war abgedeckt. Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Über den Zustand und den Umfang der Unterkellerung kann keine konkrete Angabe gemacht werden.*

Bei der Bewertung wird auf der Grundlage des Schnittes der Umbauzeichnung von der ½ Unterkellerung des Vorderhauses ausgegangen.

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

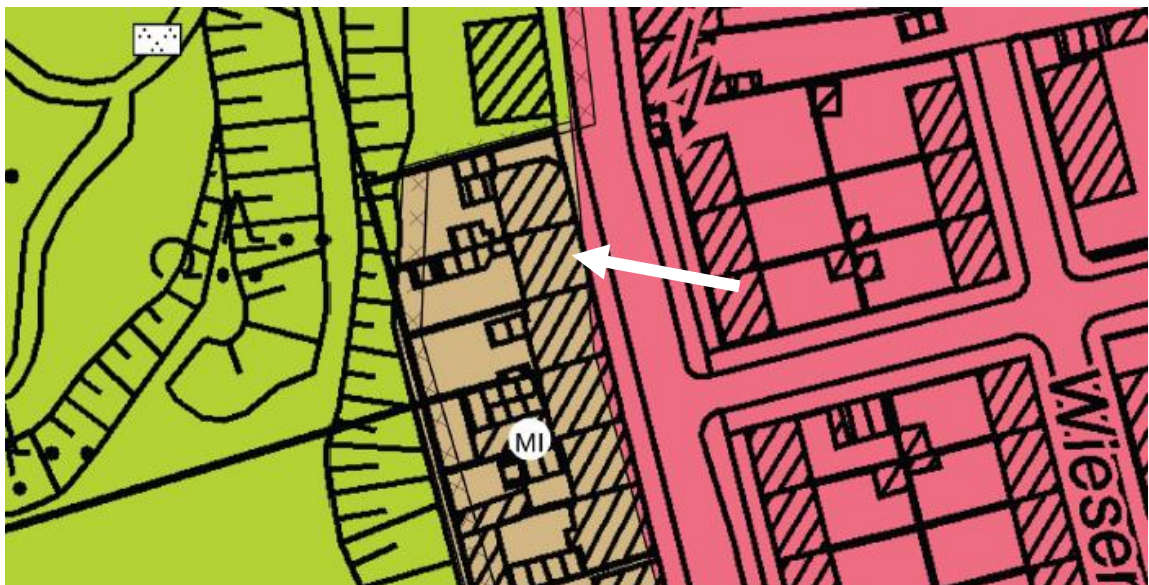
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Würselen stellt das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche "MI" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

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



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Würselen

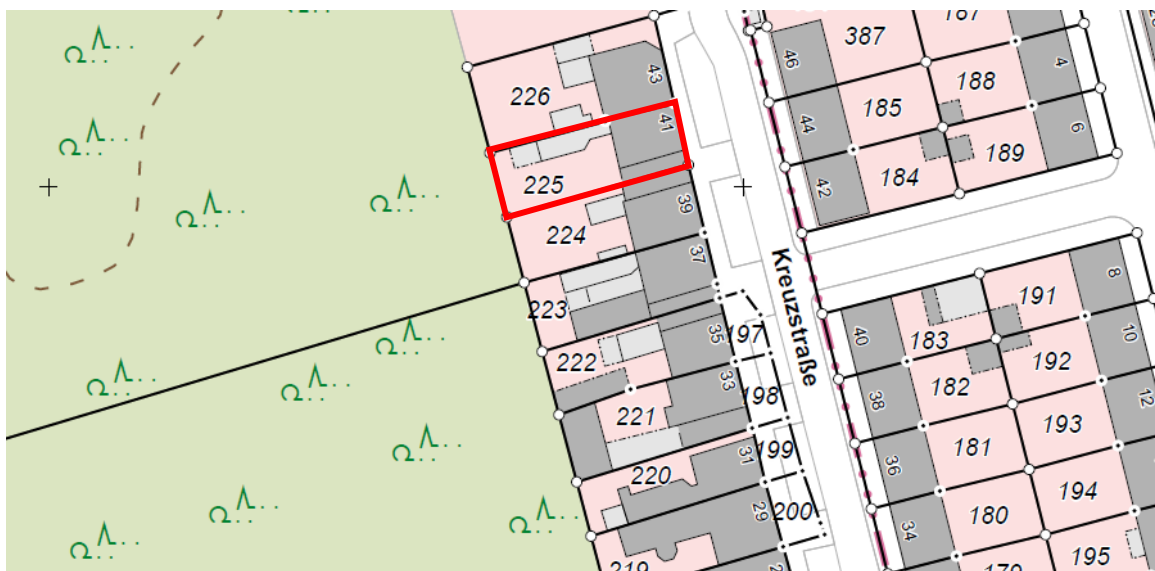
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
36	225	Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 41	259 qm

Front : rd. 9,4 m

Tiefe : rd. 27,5 m

Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
(siehe Flurkarte)

Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Westen des Grundstücks





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **280,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	525 qm
• Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 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 160,00 - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 280,00 €/qm liegt somit im oberen Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner geringeren Tiefe von rd. 27,5 m von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Diese geringere Tiefe führt auf der Grundlage der Tiefentabelle zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,075.

Daraus folgt:

$$280,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 1,075 \quad = \quad 301,00 \text{ €/qm} \quad \text{rd. } \mathbf{300,00 \text{ €/qm}}$$

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Kreuzstraße 41
52146 Würselen



30

Daraus folgt:

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
36	225	Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 41	259 qm	300,00 €	77.700,00 €	77.700,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	77.700,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	77.700,00 €



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. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für III / 2024

Bund = 184,0 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Wohnhaus	240,1	1 881,00 €	1.621,00 €	389.200,00 €	3 36,0	249.090,00 €
1.1 Anbau	37,5	2 480,00 €	883,20 €	33.120,00 €	4 36,0	21.200,00 €
						270.290,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 und 2.31 Zweifamilienhaus als Doppelhaus-hälfte

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd- Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1910 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1995 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
(modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 753,00 - 1.042,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **881,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Erläuterung der Hochzahl 2 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte 270.290,00 €

**Übertrag Gebäudewerte 270.290,00 €****2 Anbau Ausgangswert '= 480,00 €/qm BGF****3 Fiktive Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Bewertungszeitpunkt**
27 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **36,0 %**.**4 Abschreibung wie vor**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (s. Seite 18 des Wertgutachtens)	+	<u>8.500,00 €</u>
	=	278.790,00 €

Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)	+	<u>0,00 €</u>
	=	278.790,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	16.500,00 €
---	---	-------------

Zuschlag/Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		295.290,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>295.290,00 €</u>
---	----------	----------------------------

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



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€		77.700,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		295.290,00
	€		372.990,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	373.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

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

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

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



Zu 1) Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2024 (Auswertungen aus 2022 und 2023) Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 373.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,94.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Fußläufige Entfernung zum Würseler Zentrum
- Relativ geringe Grundstücksgröße
- Wohnhaus mit teilweise über 100 Jahre alter Bausubstanz
- Kostenrisiko der Fertigstellung der Wohnung im EG und Beseitigung von Mängeln und Schäden am Objekt
- Insgesamt durchschnittliches Wohnflächenangebot
- Erschließung der Wohnung im Ober- / Dachgeschoss nur über den Hof / Hausgarten
- Kein Parken auf dem eigenen Grundstück

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,84 als zutreffend angesehen, der rd. 10 % unterhalb des durchschnittlichen Sachwertfaktors liegt.

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = marktangepasster Sachwert

373.000,00 € x 0,84 = **313.320,00 €**
=====



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

- a) Abzug für die Fertigstellung der EG-Wohnung und Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten am Gesamtobjekt
(siehe Seite 19 - 22 des Wertgutachtens)
- 65.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger markt-
angepasster Sachwert 313.320,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden - 65.000,00 €

Sachwert = 248.320,00 €

rd. 248.000,00 €

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



Der Verkehrswert
des Zweifamilienhauses

Kreuzstraße 41
in 52146 Würselen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 18. November 2024
mit

248.000,00 €

Herzogenrath, 13. Januar 2025

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleih-
ungswerten 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