

# 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

Gastdozent RWTH Aachen



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

**Amtsgericht Aachen**

**18 K 47/25**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Mehrfamilienhaus

Augustastrasse 59 in 52070 Aachen





Abb. 1



Die Augustastraße

Abb. 2



Die Rückfront des Hauses

Abb. 3



Der Hausgarten

Weitere Abb. im Wertgutachten und  
in der Anlage des Wertgutachtens



| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                 | <b>Seite</b>   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN</b>                             | <b>5</b>       |
| 1.1 Zweck der Wertermittlung                              | 5              |
| 1.2 Grundlage der Wertermittlung                          | 5              |
| 1.3 Auftraggeber                                          | 5              |
| 1.4 Ortsbesichtigung                                      | 5              |
| 1.5 Bewertungsstichtag                                    | 6              |
| 1.6 Qualitätsstichtag                                     | 6              |
| 1.7 Unterlagen                                            | 6              |
| 1.8 Hinweis                                               | 6              |
| <b>2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>                   |                |
| 2.1 Lage                                                  | 7 + 8          |
| <b>3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG</b>                             | <b>9</b>       |
| 3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebote                    | 9 + 10         |
| 3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten                     | 10             |
| <b>4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>             |                |
| 4.1 Grundbuch                                             | 11             |
| 4.2 Baulastenverzeichnis                                  | 11             |
| 4.3 Altlasten                                             | 11 + 12        |
| 4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | 12 + 13        |
| 4.5 Öffentliche Förderung                                 | 13             |
| 4.6 Sonstige Rechte / Lasten                              | 13             |
| <b>5.0 BAUBESCHREIBUNG</b>                                | <b>14 - 18</b> |
| 5.1 Hausanschlüsse                                        | 18             |
| 5.2 Außenanlagen                                          | 18             |
| 5.3 Bau- und Unterhaltungszustand                         | 18 + 19        |
| 5.4 Grundrissfunktionen / Wohnflächen                     | 19             |
| 5.5 Energetische Beurteilung                              | 19 + 20        |
| 5.6 Weitergehende Hinweise                                | 20             |



---

|                                           | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------|--------------|
| <b>6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG</b>  | 21           |
| <b>7.0 BEWERTUNG</b>                      |              |
| 7.1 Wertermittlungsverfahren              | 22           |
| 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 22 + 23      |
| <b>8.0 BODENWERTERMITLEUNG</b>            | 24           |
| 8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung  | 25           |
| <b>9.0 ERTRAGSWERTERMITLEUNG</b>          | 26 - 30      |
| <b>10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>      | 31 - 33      |
| <b>LITERATURVERZEICHNIS</b>               | 34           |



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Eigentümer    | bekannt              |
| Amtsgericht   | Aachen               |
| Grundbuch von | Aachen               |
| Blatt         | Nr. 1                |
| Gemarkung     | Aachen               |
| Flur          | 72                   |
| Flurstück     | 3814                 |
| Größe         | <b><u>215 qm</u></b> |

### 1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes  
***Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft***

### 1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 57. Auflage, 2026

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen  
Abteilung 18K  
Geschäftszeichen des Amtsgerichtes  
18 K 47/25

### 1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 18. März 2026

#### Teilnehmer:

- bekannt
- Dr.-Ing- Florian Bonenkamp
- der Unterzeichner



1.5 Bewertungstichtag

- **18. März 2026** -  
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

- **18. März 2026** -

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.07.2025 (Bestandsverzeichnis bis Abt. II)
- Flurkarte M 1:1000 vom 02.02.2026
- Teilaufmaße
- Bauschein vom 13.01.1958  
"Wiederaufbau des Wohnhauses"
- Gebrauchsabnahmeschein vom 08.12.1958  
"Wiederaufbau eines Mehrfamilienhauses"
- Baubeschreibung vom 10.10.1961  
"Ausbau von 2 Abstellräumen im Dachgeschoss"
- Baugenehmigung vom 05.02.1962  
"Ausbau von 2 Abstellräumen im Dachgeschoss"
- Aktennotiz vom 18.09.1979  
"Baumaßnahme Abstellräume nicht ausgeführt"
- 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 Aachen, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen
- Einsicht in die Hausakte bei der Stadt Aachen

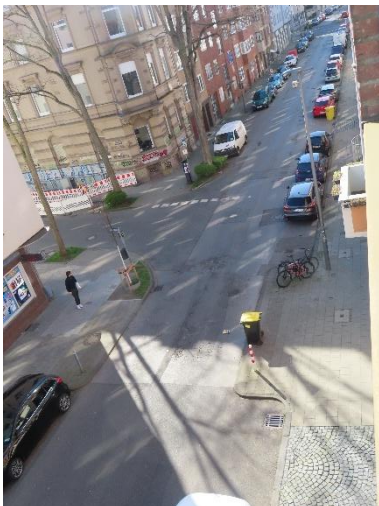
1.8 Hinweis

Das Gutachten wurde erstellt unter Mitarbeit des Sachverständigen Dr.- Ing. Florian Bonenkamp

## 2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 2.1 Lage

#### Stadtteil, umgebende Bebauung



Das Grundstück befindet sich in der Augustastraße im Steffensviertel der Stadt Aachen.

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

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

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus vier- und fünfgeschossigen Wohnhäusern mit teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen (Büros / Praxen).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Art der geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung besteht Parkdruck.

Das Grundstück liegt in der Bewohner-Parkzone Z sowie Parken mit Parkschein.

Waren- und Dienstleistungsangebote für den täglichen und gelegentlichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe.

Das geschäftliche und historische Zentrum der Stadt Aachen mit seinen umfangreichen Angeboten ist ab rd. 700 m erreichbar.

Bushaltestellen sind ab rd. 300 m vorhanden.

Der Hauptbahnhof ist in rd. 1,1 km Entfernung.

Die Anschlussstelle der A 544 "Aachen-Europa-platz" ist in rd. 1,5 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.



## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:  
Augustastr. 59  
52070 Aachen



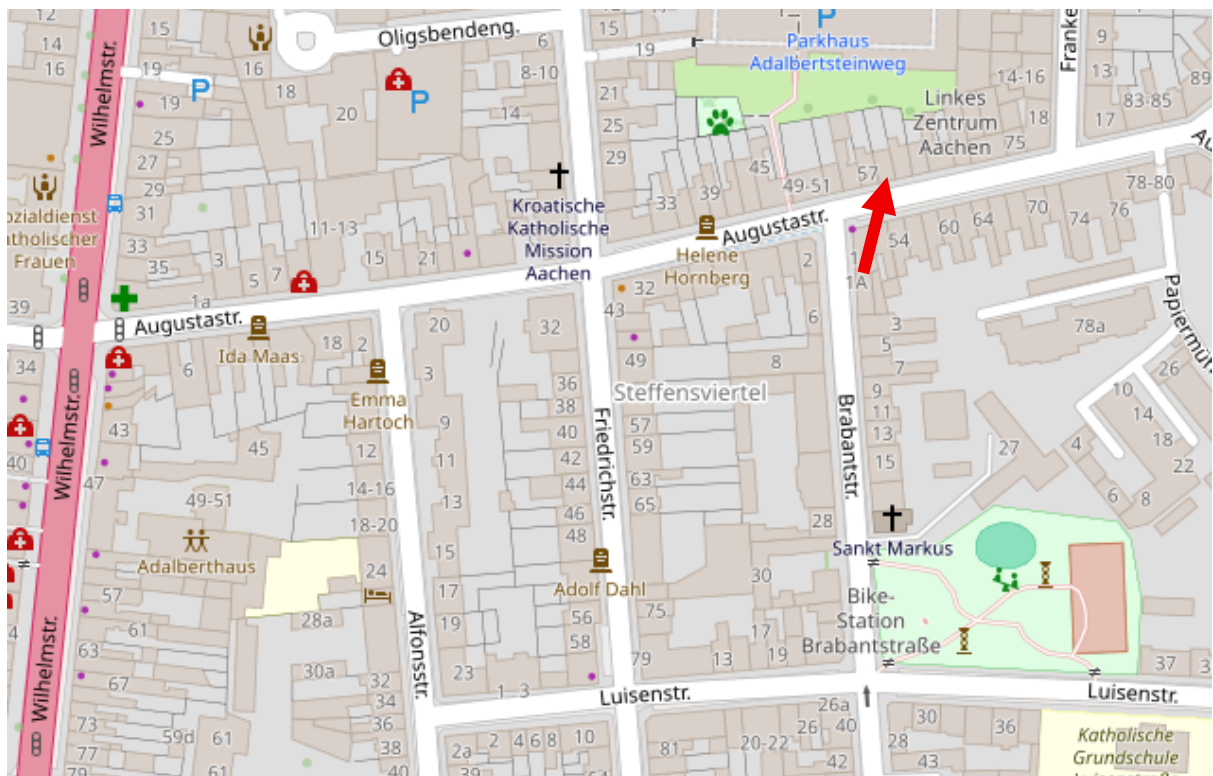
8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)





### 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1958 wiederaufgebauten Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten.

Das beidseitig eingebaute Wohnhaus ist fünfgeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Zu Modernisierungsmaßnahmen s. Baubeschreibung des Wertgutachtens.

#### 3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebote

##### 1. Wohnhaus

##### Wohnflächen

|                          |                                                                                             |            |                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <b>WE 1</b>              | <b>Erdgeschoss (EG)</b><br>Diele, Wohnen, Kochen,<br>Abstellen, Bad, WC,<br>2 Zimmer        | rd.        | 67,8 qm         |
| <b>WE 2</b>              | <b>1. Obergeschoss (1. OG)</b><br>Diele, Wohnen, Kochen,<br>Abstellen, Bad, WC,<br>2 Zimmer | rd.        | 74,4 qm         |
| <b>WE 3</b>              | <b>2. Obergeschoss (2. OG)</b><br>Raumangebot wie WE 2                                      | rd.        | 74,2 qm         |
| <b>WE 4</b>              | <b>3. Obergeschoss (3. OG)</b><br>Raumangebot wie WE 2                                      | rd.        | 74,3 qm         |
| <b>WE 5</b>              | <b>4. Obergeschoss (4. OG)</b><br>Raumangebot wie WE 2                                      | rd.        | 74,5 qm         |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> |                                                                                             | <b>rd.</b> | <b>365,2 qm</b> |



### Nutzflächen

**Kellergeschoss (KG)**Flur, Hausanschlüsse,  
Heizung, Waschen, Keller-  
räumerd. 72,1 qm**Dachgeschoss (DG)**

Abstellen

rd. 53,5 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes Teilaufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Bauzeichnungen aus der Bauakte und die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

### **3.2 Mieter / gezahlte Mieten**

- jeweils Nettomieten -

**Erdgeschoss (EG)**

WE 1 = 495,00 €/mon.

**1. Obergeschoss (1. OG)**

WE 2 = 450,00 €/mon.

**2. Obergeschoss (2. OG)**

WE 3 = 475,00 €/mon.

**3. Obergeschoss (3. OG)**

WE 4 = unvermietet

**4. Obergeschoss (4. OG)**

WE 5 = unvermietet



## **4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**

### **4.1 Grundbuch**

#### **Rechte**

Keine

#### **Lasten und Beschränkungen**

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

##### Lfd. Nr. 2

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18K 47/25). Eingetragen am 24.07.2025.*

### **4.2 Baulastenverzeichnis**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen -Fachbereich Bauaufsicht- wurde Folgendes mitgeteilt:**

*Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis*

*Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes Augustastr. 59, Gemarkung: Aachen, Flur: 72, Flurstück: 3814, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragung vorhanden ist.*

Die Auskunft ist dem Gutachten 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 beim Fachbereich Umwelt Untere Bodenschutzbehörde FB 36/502 der Stadt Aachen wurde Folgendes mitgeteilt:**

*Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen*

*Grundstück: Aachen, Augustastr. 59,  
Gemarkung: Aachen  
Flur: 72  
Flurstück: 3814*

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

Die Auskunft der Stadt Aachen ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen / Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement wurde Folgendes mitgeteilt:**

##### ***Schriftliche Auskunft über Beiträge***

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Bau-gesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) für die **Erschließungsanlage „Augustastr.“***

##### **Grundstück:**

*Augustastr. 59, Gemarkung: Aachen, Flur: 72, Flurstück: 3814*



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

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

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

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

**4.5 Öffentliche Förderung  
mit Belegungsbindung und  
Bindung an die Kosten-/  
Bevolligungsmiete**

Liegt nicht vor.

**4.6 Sonstige Rechte / Lasten**

Sind mir nicht bekannt.

## 5.0 BAUBESCHREIBUNG

### Rohbau

Wände, Decken,  
Dachstuhl, Dacheindeckung

### 1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel- und Bimsmauerwerk  
Teilweise Aufbau auf vorhandenen Altkeller  
angenommen  
Geschossdecken aus Stahlbeton  
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit  
Tonziegeleindeckung

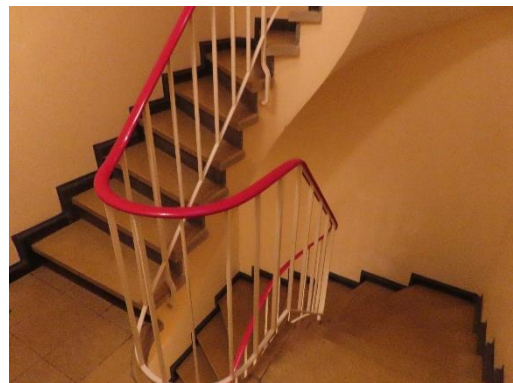
### Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Verblendmauerwerk  
Rückfront mit Faserzementplatten verkleidet

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Belag aus  
Kunststein  
Haustür aus einer Holzkonstruktion mit Einfach-  
Strukturglas



Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung aus den  
1980er Jahren angenommen  
Rollläden im Erdgeschoss





Türen  
Türen der Wohnungen teilweise Limba furniert,  
weitgehend weiß gestrichen mit Holzzargen  
Türen in der WE des 4. OG erneuert

Bodenbeläge  
Fliesenbeläge, Laminat, teilweise auch  
Fertigparkett und Landhausdielen

Wand- / Deckenbehandlung  
Wände und Decken geputzt mit Raufaser / Tape-  
ten

### **Haustechnische Ausstattung**

Sanitärinstallation  
Die Wohnungen sind jeweils mit einem Bad und  
sep. WC ausgestattet

#### Im Einzelnen:

**WE EG** Bad mit Dusche und Waschbecken aus 2018  
WC mit Handwaschbecken

**WE 1. OG** Bad mit Einbauwanne und Waschbecken  
Standard 1990er Jahre  
WC mit Handwaschbecken aus 2021

**WE 2., 3.  
und 4. OG** Bad mit Einbauwanne und Waschbecken  
WC mit Handwaschbecken  
Standard 1990er Jahre

Beispiele für die sanitären Ausstattungen der  
Wohnungen s. folgende Seite





Heizung



Gas-Zentralheizung  
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen  
Heizung in den Bädern weitgehend als Handtuch-  
Wärmekörper  
Heizzentrale als Brennwerttherme aus 2006



Warm-Wasserbereitung



Dezentral, weitgehend über Gas - Durchlauf-  
erhitzer aus 1997, 1999, 2003 und 2013

Elektroinstallationen

Teilweise modernisiert mit einer heutigen An-  
sprüchen nach geringeren Anzahl an Steck-  
dosen und geringerer Absicherung.

### **Besondere Ausstattung**

- Gegensprechanlagen zur Haustür

### **Besondere Bauteile gem. DIN 277**

- Kelleraußentreppe

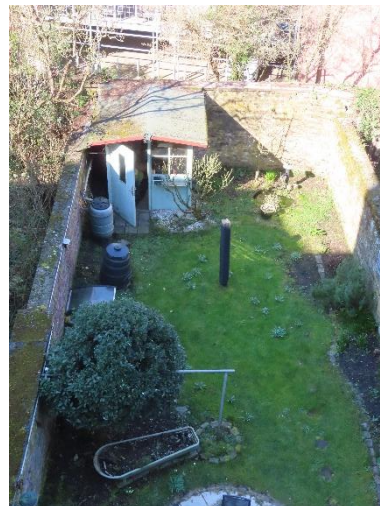
## **5.1 Hausanschlüsse**

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

## **5.2 Außenanlagen**

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und Aufwuchs in Randbereichen auf  
Befestigter Sitzplatz und Schuppen für Garten-  
geräte



## **5.3 Bau- und Unterhaltungs- zustand**

### **Wohnhaus**

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



Abweichend wurde festgestellt:

- Teildurchfeuchtung von Kellerwänden
- Einzelne Türen der unvermieteten WE im 3. OG weisen teilweise Schimmelbildung auf der Oberfläche auf
- Die Fenster des Hauses sind auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen
- Schäden an der Kelleraußentreppe
- Unfertiger Fliesenbodenbelag nach Ausbau der Küche in einer leerstehenden Wohnung

**2. Außenanlagen**

---

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

**Hierbei ist berücksichtigt, dass im Ertragswertverfahren jährliche Ansätze für Instandhaltung berücksichtigt sind (siehe S. 29 des Wertgutachtens).**

**Der o. a. Abzug erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.**

**5.4 Grundrissfunktionen / Wohnflächen**

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen jedoch nicht über einen direkten Freibereich (Balkon /Loggia).

Die WE im Erdgeschoss hat direkten Zugang in den Hausgarten. Es wird von einer Nutzung des Hausgartens durch die EG-Wohnung ausgegangen.

**5.5 Energetische Beurteilung**

Ein Energieausweis gemäß § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht vorgelegt.

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



Es ist insgesamt aufgrund von Bauart und technischer Ausstattung von einem geringen energetischen Standard auszugehen.

## 5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Gebäudes 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 Bau-substanzgutachten. 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 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 Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*





## 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Nach Einsicht in das Geoportal der Stadt Aachen liegt das zu bewertende Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 694-I, rechtskräftig seit dem 24.07.2014.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan 694 I. Änderung wie folgt festgesetzt:

### Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

**WB**

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

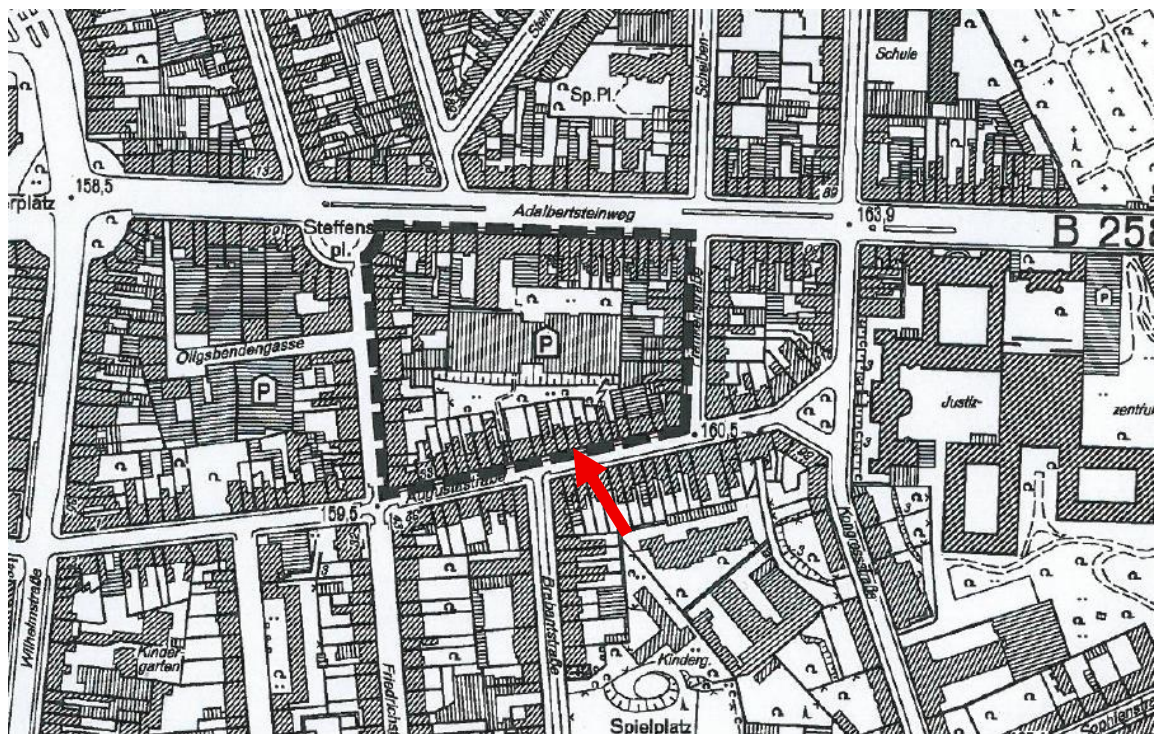
**GRZ = 0,7**

Geschossflächenzahl

**GFZ = 2,8**

Anzahl der (Voll-) Geschosse

**V**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 694 I. Änderung der Stadt Aachen



## 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** (§§ 15 + 16)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 17 - 20)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 21 - 23)

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 Mehrfamilienhaus.**

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

**Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.**

**Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 15 ImmoWertV vom Richtwert gem. §§ 10 und 16 ImmoWertV des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen abgeleitet.**

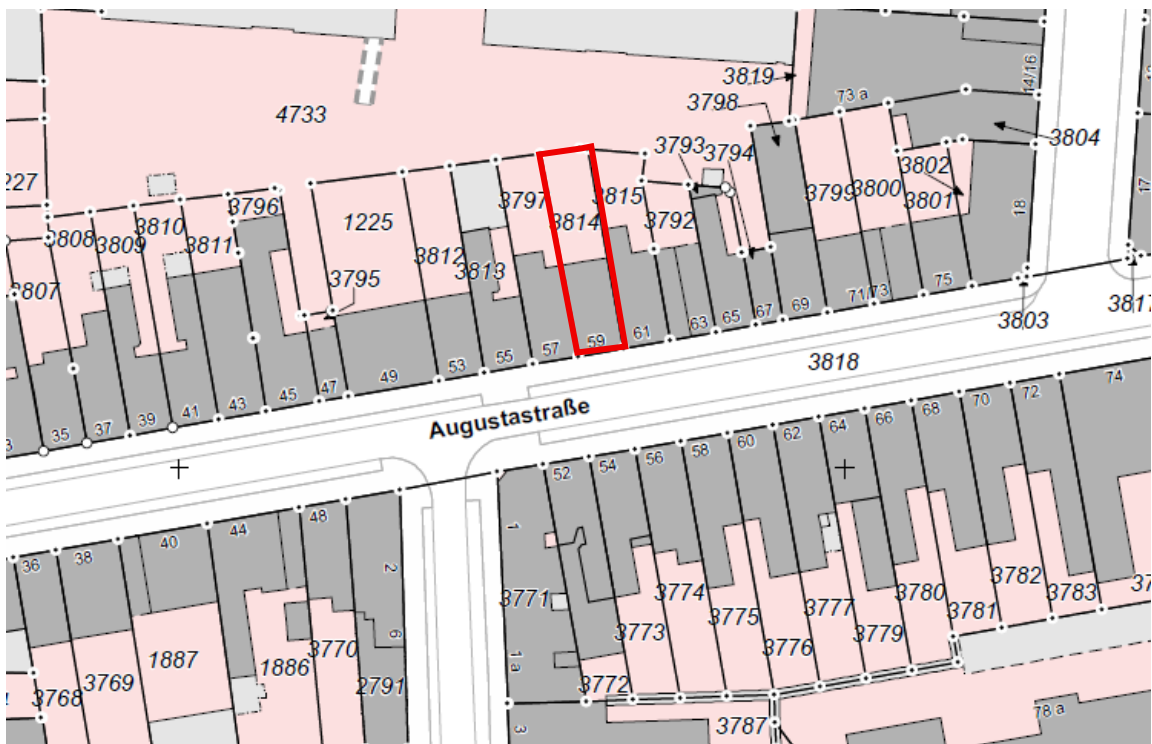


## 8.0 BODENWERTERMITTLUNG

Gemarkung Aachen

| Flur | Flurstück | Bezeichnung<br>(Nutzungsart lt. Grundbuch) | Größe<br>lt. Grundbuch |
|------|-----------|--------------------------------------------|------------------------|
| 72   | 3814      | Gebäude und Freifläche,<br>Augustastr. 59  | 215 qm                 |

Front : rd. 7,0 m  
Tiefe : rd. 30,5 m  
Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig  
(siehe Flurkarte)



Ausschnitt aus der Flurkarte



## 8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **900,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                                    |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <b>Nutzungsart</b>                               | <b>Mischgebiet</b>                                                                                       |
| • <b>Bauweise</b>                                  | <b>geschlossen</b>                                                                                       |
| • <b>Geschosszahl</b>                              | <b>IV - V</b>                                                                                            |
| • <b>Tiefe</b>                                     | <b>30 m</b>                                                                                              |
| • <b>Grundstücksbreite</b>                         | <b>keine Angabe</b>                                                                                      |
| • <b>Grundstücksfläche</b>                         | <b>keine Angabe</b>                                                                                      |
| • <b>Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand</b> | <b>erschließungsbeitragsfrei<br/>nach § 127 ff. BauGB<br/>kostenerstattungsbeitragsfrei<br/>nach KAG</b> |

### Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes. Der o.a. Bodenrichtwert kann somit ohne Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Daraus folgt:

Gemarkung: Aachen

| <b>Flur</b> | <b>Flur-stück</b> | <b>Bezeichnung<br/>(Nutzungsart lt. Grundbuch)</b> | <b>Größe<br/>lt. Grund-<br/>buch</b> | <b>€/qm</b> | <b>Bodenwert</b> |
|-------------|-------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|------------------|
| 72          | 3814              | Gebäude- und Freifläche,<br>Augustastr. 59         | <b>215 qm</b>                        | 900,00 €    | 193.500,00 €     |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Bodenwert des<br/>Grundstücks</b> | <b>193.500,00 €</b> |
|--------------------------------------|---------------------|



## 9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

(Berechnung der Wohn- und Nutzflächen siehe Anlage des Wertgutachtens)

Die gezahlten Mieten liegen zwischen

Zum Vergleich wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen, Stand November 2025, herangezogen und die Wohnungen eingeordnet.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt gem. Mietspiegel in drei Schritten:

- 1) **Bestimmung des durchschnittlichen Mietniveaus** in Abhängigkeit von der Wohnfläche
- 2) **Anwendung prozentualer Zu- oder Abschläge** auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von
  - a. Baujahr
  - b. Besonderheiten bei der Ausstattung
  - c. Energieeffizienz
  - d. Wohnlage
- 3) Im letzten Schritt werden die Ergebnisse der Schritte 1 und 2 zusammengefasst, die **ortsübliche Vergleichsmiete berechnet** sowie eine **Bandbreite ausgewiesen**

Ausgehend von dieser vorgenannten Vorgehensweise werden die Wohnungen des Objektes in die Tabelle auf der folgenden Seite eingeordnet.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Augustastr. 59  
52070 Aachen



27

| Merkmale                               | Zu- oder<br>Abschläge in %<br>lt. Mietspiegel | Anpassung falls zutreffend |               |               |               |               | Kommentar |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
|                                        |                                               | WE 1<br>EG                 | WE 2<br>1. OG | WE 3<br>2. OG | WE 4<br>3. OG | WE 5<br>4. OG |           |
| <b>Wohnfläche</b>                      |                                               | 67,8 qm                    | 74,4 qm       | 74,2 qm       | 74,3 qm       | 74,5 qm       |           |
| <b>Basismiete</b>                      | In Abhängigkeit<br>von der Wfl.               | 7,77 €                     | 7,74 €        | 7,74 €        | 7,74 €        | 7,74 €        |           |
| <u>Kategorie 1</u>                     |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| <b>Baujahrgruppe</b>                   | 1949 - 1960                                   | + 8 %                      | + 8 %         | + 8 %         | + 8 %         | + 8 %         |           |
| <u>Kategorie 2</u>                     |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| <b>Ausstattung</b>                     |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| Souterrain                             | - 9 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Bodengleiche<br>Dusche                 | + 2 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Handtuch-<br>wärmekörper               | + 2 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Bad mit Fuß-<br>bodenheizung           | + 2 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| 2. Bad o. WC                           | + 2 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Aufzug                                 | + 3 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Rollstuhlgerecht                       | + 7 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Einbauküche                            | + 8 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Hochwertiger<br>Bodenbelag             | + 6 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Kein Freibereich                       | - 5 %                                         | ---                        | - 5 %         | - 5 %         | - 5 %         | - 5 %         |           |
| Durchgangs-<br>zimmer vorh.            | - 4 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Fernwärme/<br>Geothermie               | + 4 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| <u>Kategorie 3</u>                     |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| <b>Modernisierung</b>                  |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| Kernsanierung<br>ab 2010               | + 9 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| Fenstertausch<br>(mind. 50 %, ab 2010) | + 4 %                                         | ---                        | ---           | ---           | ---           | ---           |           |
| <u>Kategorie 4</u>                     |                                               |                            |               |               |               |               |           |
| <b>Wohnlage</b>                        | Hier: mittel:<br>0 %                          | 0                          | 0             | 0             | 0             | 0             |           |
|                                        |                                               | <b>WE 1</b>                | <b>WE 2</b>   | <b>WE 3</b>   | <b>WE 4</b>   | <b>WE 5</b>   |           |
| <b>Summe der Zu- o. Abschläge in %</b> |                                               | + 8 %                      | + 3 %         | + 3 %         | + 3 %         | + 3 %         |           |
| <b>Angepasste Basismiete</b>           |                                               | 8,39 €                     | 7,97 €        | 7,97 €        | 7,97 €        | 7,97 €        |           |



In einem weiteren Schritt werden auf Basis der jeweils durchschnittlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten die jeweiligen Spannen ermittelt (gem. Vorgabe des Mietspiegels +/- 17 %) und diese Werte den tatsächlich gezahlten Mieten des Objektes gegenübergestellt.

| Wohnung | Angepasste ortsübliche Vergleichsmiete | Bandbreite in €/qm (+/- 17 %) | Tatsächlich gezahlte Miete |
|---------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| WE 1    | 8,39 €                                 | 6,96 € - 9,82 €               | 7,30 €                     |
| WE 2    | 7,97 €                                 | 6,62 € - 9,32 €               | 6,05 €                     |
| WE 3    | 7,97 €                                 | 6,62 € - 9,32 €               | 6,40 €                     |
| WE 4    | 7,97 €                                 | 6,62 € - 9,32 €               | ---                        |
| WE 5    | 7,97 €                                 | 6,62 € - 9,32 €               | ---                        |

Wie feststellbar ist, liegen die gezahlten Wohnungsmieten unter bzw. im unteren Bereich den vorgenannten Spannen.

Der Bewertung wird jeweils ein mittlerer Wert der Spannen zugrunde gelegt.  
Zu einem eventuellen Underrent / Minderertrag siehe Seite 30 des Wertgutachtens.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

### 1. Wohnhaus

|      |                 |                                 |                 |   |           |   |                    |
|------|-----------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------|---|--------------------|
| WE 1 | Erdgeschoss     | rd.                             | 67,8 qm         | x | 8,40 €/qm | = | 569,52 €           |
| WE 2 | 1. Obergeschoss | rd.                             | 74,4 qm         | x | 8,00 €/qm | = | 595,20 €           |
| WE 3 | 2. Obergeschoss | rd.                             | 74,2 qm         | x | 8,00 €/qm | = | 593,60 €           |
| WE 4 | 3. Obergeschoss | rd.                             | 74,3 qm         | x | 8,00 €/qm | = | 594,40 €           |
| WE 5 | 4. Obergeschoss | rd.                             | 74,5 qm         | x | 8,00 €/qm | = | 596,00 €           |
|      |                 | rd.                             | <u>365,2 qm</u> |   |           |   |                    |
|      |                 |                                 |                 |   |           |   | 2.948,72 € x 12    |
|      |                 | <b>Jahresrohertrag</b>          |                 |   |           |   | <b>35.385,00 €</b> |
|      |                 | <b>Übertrag Jahresrohertrag</b> |                 |   |           |   | <b>35.385,00 €</b> |

**Übertrag Jahresrohertrag 35.385,00 €**

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

## Verwaltung

5 Wohneinheiten x 367,00 € = € 1.835,00

## Instandhaltung

|         |             |   |         |   |          |
|---------|-------------|---|---------|---|----------|
| Wohnen: | 365,2 qm WF | x | 14,40 € | € | 5.259,00 |
|---------|-------------|---|---------|---|----------|

### Mietausfallwagnis

2,0 %                      v. 35.385,00 €                      = € 708,00                      € 7.802,00

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| <b>Reinertrag</b> | € | 27.583,00 |
|-------------------|---|-----------|

**1**                      **2**

(angenom. Liegenschaftszinssatz = 2,0 %)

./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

|              |     |     |              |
|--------------|-----|-----|--------------|
| 193.500,00 € | x   | 2,0 |              |
|              | 100 |     | - € 3.870,00 |

|                                          |   |           |
|------------------------------------------|---|-----------|
| <b>Anteil des Gebäudes am Reinertrag</b> | € | 23.713,00 |
|------------------------------------------|---|-----------|

mit 2,0 % kapitalisiert bei einer angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 30 Jahren;  
gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV Barwertfaktor = 22,4

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Gebäudeertragswert | € 531.171,00 |
|--------------------|--------------|

|           |     |            |
|-----------|-----|------------|
| Bodenwert | + € | 193.500,00 |
|-----------|-----|------------|

€ 724.671,00

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <b>vorläufiger Ertragswert</b> | <b>rd. € 725.000,00</b> |
|--------------------------------|-------------------------|





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

lt. Marktbericht 01.01.2026

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Mehrfamilienhäuser        | 1,6 % +/- 1,5 %             |
| (mod.) Restnutzungsdauer: | 25 Jahre +/- 9 Jahre        |
| Rohertragsfaktor          | 19,2 ± 3,4                  |
| Wohnfläche                | 460 qm ± 325 qm             |
| Durchschnittswerte        | 1.850,00 €/qm ± 405,00 €/qm |

**Unter Abwägung von Lage und Objektart, wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % der Bewertung zugrunde gelegt, der gering über dem Mittelwert der vorgegebenen Bandbreite liegt.**

### **Underrent / Minderertrag**

Zwei der gezahlten Mieten der drei vermieteten Wohnungen des Hauses liegen deutlich unter den Mieten, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden. Eine Miete liegt in der Bandbreite des Mietspiegels.

Dem gegenüber stehen die zwei unvermieteten Wohnungen, die als Neuvermietungen vermutlich über den Mieten liegen werden, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden.

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Underrent nicht angenommen.



## 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 § 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.

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

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.

**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 S. 18 + 19 des Wertgutachtens)  
- 10.000,00 € als Rechengröße

- b) Underrent ohne Ansatz

Übertrag vorläufiger Ertragswert 725.000,00 €

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

a) Mängel/ Schäden/ durchzuführende Arbeiten - 10.000,00 €

b) Underrent ohne Ansatz ± 0,00 €

**Ertragswert = 715.000,00 €**

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Ertragswert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



**Der Verkehrswert**  
des Mehrfamilienhauses

**Augustastr. 59**  
**in 52070 Aachen**

wird ermittelt zum  
**Bewertungsstichtag 18. März 2026**  
mit

**715.000,00 €**

Herzogenrath, 05. Mai 2026

***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 01.01.2026