

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus und separate Nebengebäude

Gouleystraße 26 in 52146 Würselen



(Flurstück 124)



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

Gastdozent Ingenieurakademie West

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 51/23



Abb. 1



Flurstück 124

Abb. 2



Flurstück 126

Abb. 3



Flurstück 126

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 Wertermittlungstichtag	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 Bergbau	13
4.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0.1 BAUBESCHREIBUNG Flurstück 124	16 + 17
5.1.1 Hausanschlüsse	18
5.2.1 Außenanlagen	18 + 19
5.3.1 Bau- und Unterhaltungszustand	19
5.4.1 Energetische Beurteilung	20
5.5.1 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzfläche	20



	Seite
5.0.2 BAUBESCHREIBUNG Flurstück 126	21
5.2.2 Außenanlagen	21 + 22
5.3.2 Bau- und Unterhaltungszustand	22
5.4 Weitergehende Hinweise	22 + 23
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	24
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	25
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25 + 26
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	27
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	28 + 29
8.3 Gebäudewerte	30
8.3.1 Wohnhaus Flurstück 124	30 + 31
8.3.2 Nebengebäude Flurstück 126	32 + 33
8.4 Vorläufiger Sachwerte	34
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	35 - 38
Literaturverzeichnis	39

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Gouleystraße 26
52146 Würselen



5

Anlagen



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt		
Amtsgericht	Aachen		
Grundbuch von	Würselen		
Blatt	2918	Nr. 5, 6	
Gemarkung	Würselen		
Flur	43		
Flurstück	126	groß =	<u>163 qm</u>
Flurstück	124	groß =	<u>88 qm</u>

1.1 Zweck der Wertermittlung

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

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
Geschäftsnummer des Amtsgerichtes
18 K 51/23
Beschluss vom 25.02.2025

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 16. April 2025

Teilnehmer:

- die Eigentümer
- die Mieter
- die anwaltlichen Vertreter der Eigentümer
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros



1.5 Wertermittlungsstichtag

16. April 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

16. April 2025

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.11.2023 (einschl. Abt. II)
- Flurkarte M 1:1.000 vom 14.03.2025
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Würselen
- Bauzeichnung aus 1891
- Bauzeichnung mit Genehmigungsvermerk vom 23.03.1954 "Wiederaufbau des Wohnhauses"
- Gebrauchsabnahmeschein vom 14.06.1955
- Weiterer Gebrauchsabnahmeschein vom 22.03.1965
- Baugenehmigung vom 03.12.1985 "Aufstellung einer Fertiggarage"
- Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung "Aufstellung einer Fertiggarage"
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben der Eigentümer und Mieter im Termin
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf dem östlichen Abschnitt der Gouleystraße bzw. in der Kleine Straße im Stadtteil Morsbach der Stadt Würselen.

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 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreis Aachen.

Die umgebende Bebauung in Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus zumeist ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener, halboffener und geschlossener Bauweise, sowie teilweise auch aus einer verschachtelten Altbebauung.

Das Würselener Zentrum mit seinen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist in rd. 1,0 km.

Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz ist in rd. 3,5 km; das Aachener Zentrum ist rd. 8,5 km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig durch die Anschlussstelle Aachen-Zentrum der A 4 in rd. 3,5 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:
Gouleystraße 26
52146 Würselen



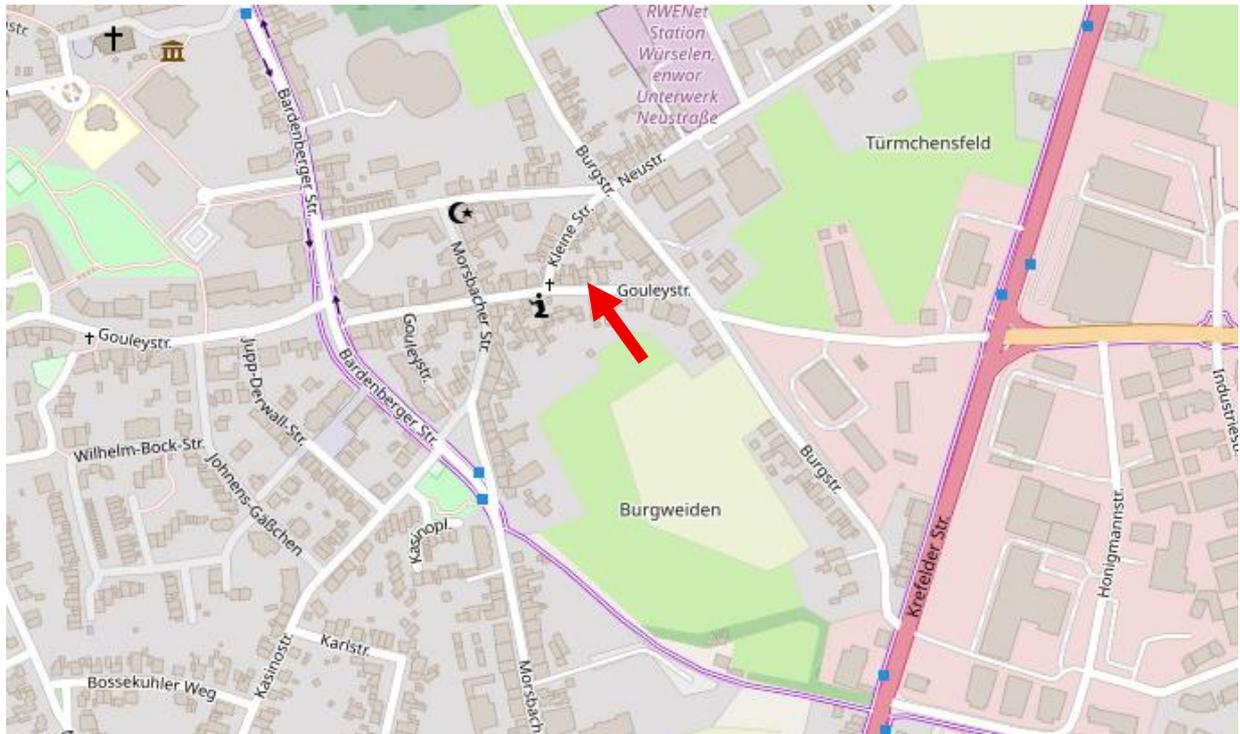
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Flurstück 124 ist bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus.

Das links (westlich) und rückseitig angebaute Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Wohnhaus wurde nach Kriegsschäden in 1954/55 wieder aufgebaut.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in den 1980er Jahren sowie um 2005 und nach Erwerb durch die heutigen Eigentümer in 2018.

Das Flurstück 126 ist wie folgt bebaut:

1. Hobbyraum / Schuppen

eingeschossig

Das Baualter ist mir nicht bekannt.

2. PKW-Doppelgarage

Baujahr 1986

2.1 Überdachungen

rückseitig an die Garage angebaut

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus (Flurstück 124)

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, Flur, Kochen,
Wohnen rd. 24,2 qm

Obergeschoss (OG)

Flur, 2 Zimmer, Bad rd. 24,8 qm

Kellergeschoss (KG)

Flur, Diele, WC rd. 8,1 qm

Wohnfläche gesamt rd. 57,1 qm

**Nutzflächen**

Kellergeschoss (KG)	
Abstellen, Kellerraum	<u>rd. 13,8 qm</u>
Dachgeschoss (DG) (über eine Einschubtreppe zugänglich)	
Abstellen	<u>rd. 10,0 qm</u>

Flurstück 126

2. Hobbyraum mit sep. Mülltonnenstellplatz	<u>rd. 18,4 qm</u>
3. PKW-Doppelgarage	<u>rd. 27,7 qm</u>
3. Überdachung	<u>rd. 18,1 qm</u>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage eines vereinfachten örtlichen Aufmaßes im Termin.

Die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

**3.2 Mieter / Nutzer /
gezahlte Miete**

Mieter:	bekannt
Mietvertrag vom	24.07.2018
Mietbeginn	01.08.2018

Mietgegenstand

Einfamilienhaus sowie Garten,
2 Garagen und 3 Stellplätze

Nettomiete	450,00 €
Betriebskosten- pauschale	<u>100,00 €</u>

ges. 550,00 €

(Der Mietvertrag wird dem Gericht übergeben).



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 8 zu Flurstück 126

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) zu Lasten des Grundstücks Flur 43 Nr. 125, eingetragen Blatt 1341 Abt. II Nr. 7.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 4 zu Lasten Flurstück 124

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 43 Nr. 125 (Blatt 1341); vermerkt beim herrschenden Grundstück; gemäß Bewilligung vom 07. November 2003 (UR-Nr. 1741/E/03 – Notar Ralf Ersfeld, Aachen) eingetragen am 06. Februar 2004.

Lfd. Nr. 7 zu Lasten Flurstück 126

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen – K-Abt., 018 K 051/23). Eingetragen am 17.11.2023

Lfd. Nr. 8 zu Lasten Flurstück 124

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen – K-Abt., 018 K 052/23). Eingetragen am 17.11.2023



4.2 Baulasten

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück Würselen, Gouleystraße 26,
Gemarkung Würselen, Flur 43, Flurstücke 124,
126*

Bescheinigung

*Hiermit wird bescheinigt, dass auf den vg. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70 - 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, Gouleystraße 26
Gemarkung Würselen, Flur 43, Flurstücke 124, 126*

Die oben genannten Grundstücke werden derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen geführt.

Hinweis:

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 Gutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Bergbau

Auf eine Anfrage des Unterzeichners bei der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung wurde die in der Anlage des Gutachtens befindliche siebenseitige Auskunft vom 20.05.2025 erteilt, in der auf Bergbau bzw. Altbergbau im Bereich / Umfeld des Bewertungsgrundstückes hingewiesen wird.



4.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Beitragsbescheinigung

Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu den Grundstücken in der Gemarkung Würselen, Flur 43, Flurstücke 124 und 126 in 52146 Würselen

folgendes mit:

Die genannten Grundstücke sind vollständig durch die Gouleystraße bzw. Kleine Straße erschlossen.

Für diese Straßen 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 Abgaben-gesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung zu erheben wären, bleiben hiervon unberührt. Ausbaumaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach dem KAG NRW auslösen können, sind für die im Eigentum der Stadt Würselen befindlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit nicht in Planung noch stehen beitragspflichtige Maßnahmen zur Abrechnung aus.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0.1 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

Flurstück 124

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel-, Bims-, und Kalksandstein
angenommen
Kellerwände auch aus Beton, sowie Trennwände
auch aus Leichtbaukonstruktionen
Kellerdecke aus Beton mit I-Trägern bzw.
Stahlbeton
Geschossdecken als Holzbalkenlagen
Sattel-/Walmdach aus einem Holzdachstuhl mit
kasch. Sparrendämmung und Tonziegelein-
deckung

Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen mit Wärmedämmverbundsystem
(WDVS) und Strukturputz

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag
Geschosstreppe aus einer Holzkonstruktion mit
Teppichboden
Einschubtreppe in das nicht ausgebaute
Dachgeschoss

Fenster

weitgehend Kunststofffenster mit 2-Scheiben Iso-
Verglasung aus ca. 2012
Rollläden mit Gurtbetrieb

Türen

Haustür aus Kunststoff mit Iso-Füllung

Innentüren Buche Dekor / weiß beschichtet mit
Holzfutter / Stahlzargen

Bodenbeläge

UG

Flur und WC mit Laminat
Treppe und Raum mit Fliesen / keram. Belag

EG

Fliesenbelag

OG

Teppichboden



Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Rau-
faser

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

UG

WC mit Bidet und Handwaschbecken

EG

OG

Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC

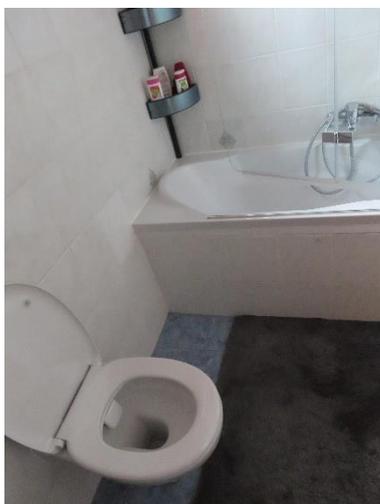
Jeweils Wände raumhoch gefliest
Ausstattungen aus den 2000er Jahren
angenommen



UG



UG



OG



OG



Anmerkung:

Das WC im Untergeschoss liegt unterhalb der Rückstaugrenze (Straßenniveau) und hat keine Hebeanlage.

Lt. Angabe liegt lt. einer Überprüfung der Straßenkanal in diesem Bereich in einer Tiefe von rd. 6,0 m, so dass eine Hebeanlage nicht erforderlich ist.

Der Auszug aus dem Kanalkataster der Stadt Würselen bestätigt die Tiefe des Straßenkanals.

Heizung

Gas -Zentralheizung
Heizkörper sowie Handtuchwärmekörper mit
Thermostat-Ventilen
Heizzentrale aus 2014

Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Standspeicher



Elektroinstallation

Dem sonstigen modernisierten Standard des
Wohnhauses entsprechend

Besondere Ausstattung

Hinweis:

Die eingebaute Küche bleibt als Mietereinbau bei
der Bewertung unberücksichtigt und unbewertet.



Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Eingangsstufen und Eingangsüberdachung
- Kaminkopf

5.1.1 Hausanschlüsse auf Flurstück 124

Das Wohnhaus ist an folgende Netze
angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2.1 Außenanlagen auf Flurstück 124

Die Fläche vor dem Haus ist befestigt und mit
einer Sockelmauer abgegrenzt.
Die seitliche PKW Stellfläche ist mit Betonpflaster
befestigt.





5.3.1 Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses

Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind insgesamt normal und dem Baualter / den Modernisierungen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

- Schäden am Fliesenbelag der Kellertreppe
- einzelne Teildurchfeuchtungen von Kellerwänden
- lt. Angabe kommt es bei Starkregen zu Wassereintritt im Abstellraum des Kellergeschosses aufgrund einer undichten Zisterne auf einem angrenzenden Fremdgrundstück
- die Dacheindeckung weist teilweise altersbedingte Abwitterungen auf

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 7.500,00 € vorgenommen.

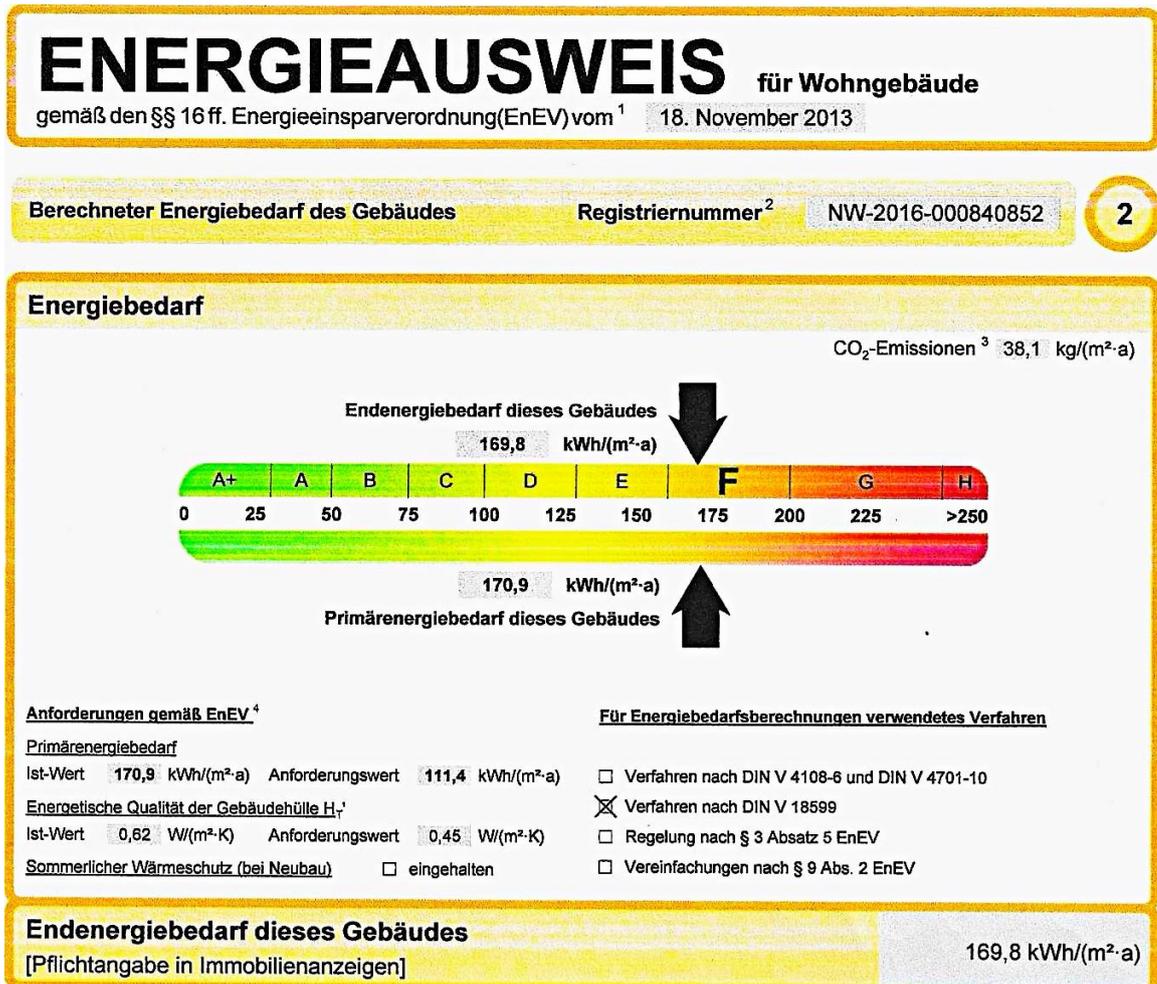
Dieser Abzug ist eine Rechengröße im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Der Betrag kann im konkreten Fall über- oder unterschritten werden.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 Immo WertV.



5.4.1 Energetische Beurteilung

Der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellte Energieausweis vom 08.03.2016 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



5.5.1 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzfläche

Das Wohnhaus weist mit rd. 57,0 qm eine rel. geringe Wohnfläche auf und eignet sich daher zur Nutzung durch eine oder max. zwei Personen.

5.0.2 BAUBESCHREIBUNG

Flurstück 126

1. Hobbyraum / Schuppen

Jeweils teilweise aus einer massiven bzw. Holzkonstruktion
Pulldach aus einer Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten
Hobbyraum mit Fliesenbelag
Wände und Decke weitgehend mit Holzverkleidung
Kunststoffaußentür
Einfache Fenster

2. PKW-Doppelgarage

Bodenplatte aus Beton mit keram. Belag
Konstruktion aus verzinkten Trapezblechen mit Pulldach wie vor
2 Stahlschwingtore mit E-Antrieb

3. Überdachungen

An die vorgeh. Garage angebaut
Aus einer Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten

5.2.2 Außenanlagen

Die Freiflächen / Zufahrt des Flurstückes 126 sind mit Betonpflaster / Platten befestigt
Pflanzbeet im mittleren Grundstücksbereich





5.3.2 Bau- und Unterhaltungs- zustand

Insgesamt normaler Bau- und Unterhaltungs-
zustand

5.4 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude 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 wurden die 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 Wohnhauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

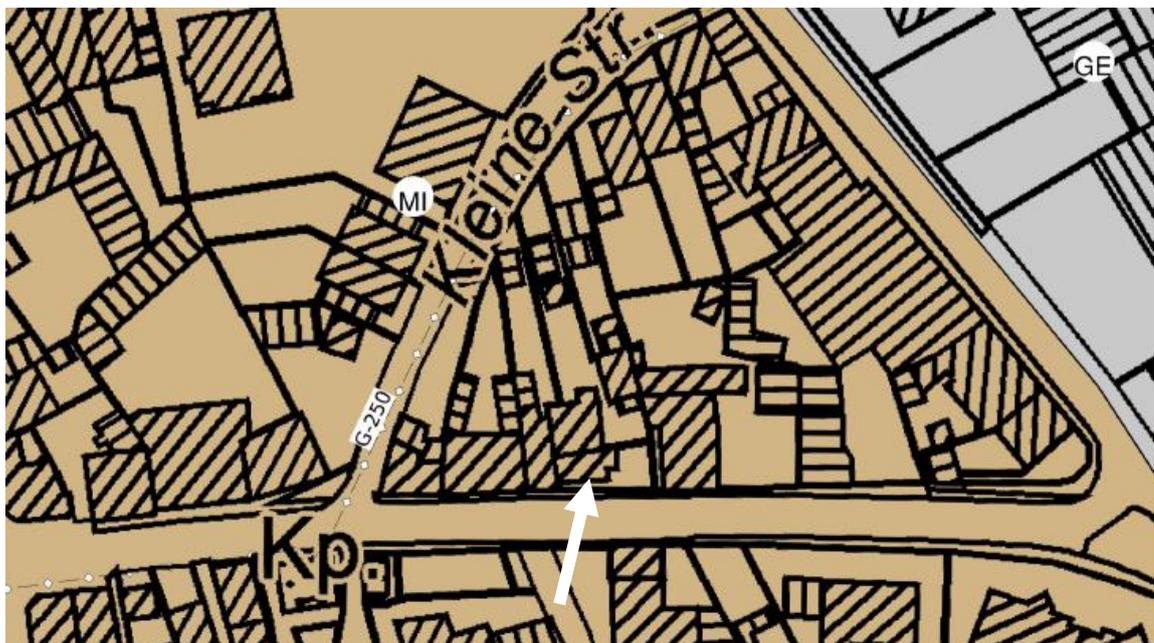
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Die Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB).

In § 34 Bau Gesetzbuch (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 Um-gebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Würselen



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.



Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus sowie um eine Doppelgarage und Nebengebäuden auf einem sep. Grundstück.

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

Aufgrund der Objektart 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

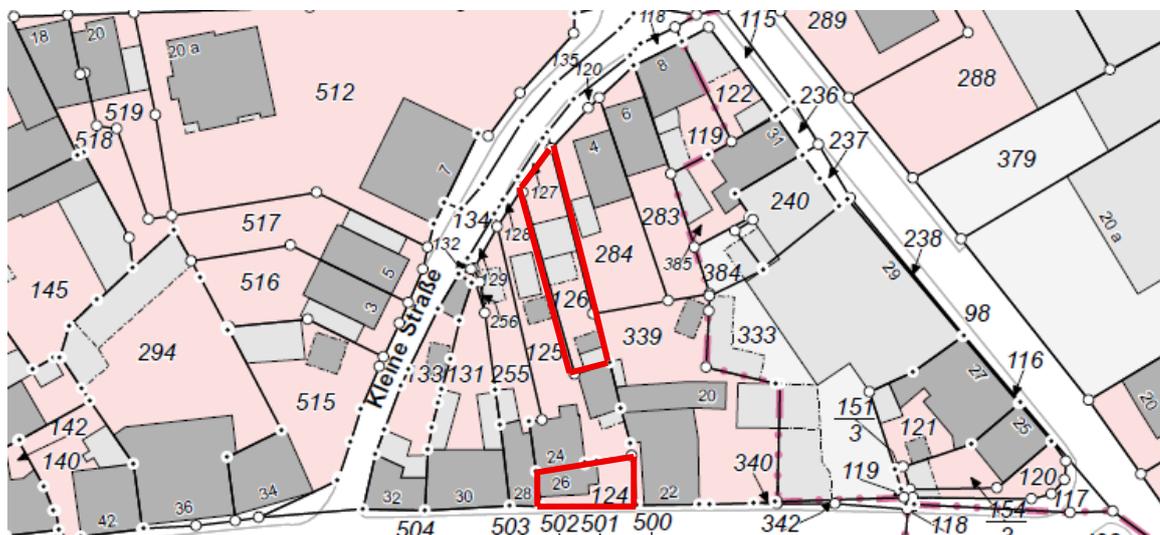
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
43	126	Gebäude- und Freifläche, Gouleystraße	163 qm
43	124	Gebäude- und Freifläche Gouleystraße 26	88 qm

Flurstück 126

Front (Breite) : rd. 5,5 m
 Tiefe : rd. 31,0 m iM
 Grundstückszuschnitt : parallele Längsfronten

Flurstück 124

Front : rd. 14,0 m
 Tiefe : rd. 5,5 m / 7,0 m
 Grundstückszuschnitt : trapezförmig



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **310,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 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 3. Diese umfasst eine Bandbreite von 310,00 - 489,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 310,00 €/qm liegt somit am unteren Beginn der vorgenannten Stufe 3.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Flurstück 124

Das zu bewertende (Wohnhaus-) Grundstück weicht mit seiner geringeren Tiefe und Fläche von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Zur Berücksichtigung der vorgenannten Abweichungen wird ein Zuschlag von 20 % (Faktor 1,2) auf den o.a. Bodenrichtwert vorgenommen.

$$310,00 \text{ €/qm} \times 1,20 = 372,00 \text{ €/qm} \quad \text{rd. } \mathbf{370,00 \text{ €/qm}}$$



Flurstück 126

Von einer (Wohn-) baulichen Nutzung dieses Flurstücks ist aufgrund seines Zuschnittes nicht auszugehen.

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses ergibt sich bei der Veräußerung von Flächen für separat gelegene Stellplätze eine Spanne von 0,20 bis 1,0 mit einem Mittelwert von 0,60 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland.

Bei Zugrundelegung eines Faktors von 0,60 und dem nicht angepassten Bodenrichtwert von 310,00 €/qm ergibt sich für die Fläche vor der Garage und die Garagenfläche:

$$310,00 \text{ €/qm} \times 0,60 = 186,00 \text{ €/qm} \quad \text{rd. } \mathbf{185,00 \text{ €/qm}}$$

Die verbleibende Fläche des Flurstücks 126 wird als Gartenland mit 20 % des Baulandwertes (Faktor = 0,20) bewertet.

$$310,00 \text{ €/qm} \times 0,20 = \mathbf{62,00 \text{ €/qm}}$$

Daraus folgt:

Gemarkung Würselen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
43	126	Gebäude- und Freifläche Gouleystraße davon und	163 qm			
			73 qm	185,00 €	13.505,00 €	13.505,00 €
			90 qm	62,00 €	5.580,00 €	5.580,00 €
					19.085,00 €	19.085,00 €
43	124	Gebäude- und Freifläche Gouleystraße 26	88 qm	370,00 €	32.560,00 €	32.560,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	51.645,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	51.645,00 €



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

8.3.1 Wohnhaus auf Flurstück 124

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für I / 2025

Bund = 187,2 %

(2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Einfamilienhaus	141,0	685,00 €	1.282,30 €	180.800,00 €	41,0	106.670,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 2.12, Einfamilienhaus als Doppel- oder Reihemittelhaus

- lt. ImmoWert V / NHK 2010 -

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

Baujahr: 1955 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1992 (aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufe: 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: ---

Ausgangswert: **685,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufe

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Daraus folgt: 685,00 €/qm BGF x 1,0 = **685,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahl 2 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewerte **106.670,00 €**

- 2 Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 47 Jahre bei
80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **41,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 18 des Wertgutachtens)	+	<u>1.800,00 €</u>
	=	108.470,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)	+	<u>0,00 €</u>
	=	108.470,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	9.500,00 €
Zuschlag/Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		117.970,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Flurstück 124	=	<u>117.970,00 €</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 ein Wert im oberen Bereich der Bandbreite zugrunde gelegt.



8.3.2 Nebengebäude auf Flurstück 126

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für 1 / 2025 Bund = 187,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
2. Hobbyraum mit Mülltonnenplatz	19,9	350,00 € ¹	655,20 €	13.040,00 €	65,0 ³	4.560,00 €
3. PKW-Doppelgarage	30,3	300,00 € ²	561,60 €	17.020,00 €	65,0 ³	5.960,00 €
3.1 Überdachung			pauschal			1.800,00 €
						12.320,00 €

1 Ausgangswert: **350,00 €/qm BGF**

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage

- lt. ImmoWertV/ NHK 2010 -

Standardstufen 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 245,00 - 485,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **300,00 €/qm BGF**

3 Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 21 Jahre

bei 60 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.

Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **65,0 %**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Gouleystraße 26
52146 Würselen



34

Übertrag Gebäudewerte		12.910,00 €
Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277		
	+	<u>0,00 €</u>
	=	12.910,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		
		<u>0,00 €</u>
	=	12.910,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	2.500,00 €
Zuschlag / Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		15.410,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Flurstück 126	=	<u>15.410,00 €</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 aufgrund der vorhandenen Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der noch oberhalb der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufige Sachwerte

Zusammenstellung der Werte Flurstück 124			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€		32.560,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		117.970,00
	€		150.530,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	150.500,00

Zusammenstellung der Werte Flurstück 126			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€		19.085,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		15.410,00
	€		34.495,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	34.500,00

vorläufiger Sachwert gesamt	rd.	€	185.000,00
--	-----	---	-------------------



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 Einfamilienwohnhaus 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 2025 (Auswertungen aus 2023 + 2024) Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser als Doppelhaushälften / Reihenendhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 3 und die hier vorliegende Objektart liegen die Sachwertfaktoren in einer Bandbreite von 0,80 – 1,41.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Wohnhausgrundstück mit geringem Freibereich
- Einfamilienhaus mit teilweise 70 Jahre alter Bausubstanz, modernisiert wie beschrieben
- Die Wohnfläche des Hauses mit rd. 57,0 qm entspricht led. einer durchschnittlich großen Wohnung
- Sep. Garagen/Gartenflurstück, über die Kleine Straße bzw. fußläufig über Fremdgrundstücke erreichbar

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,90 als zutreffend angesehen, der im unteren Bereich der Sachwertfaktoren liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
185.000,00 €	x	0,90	=	166.500,00 € =====



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 marktgerichtete 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 am Wohnhaus beschriebenen Punkte
(siehe Seite 19 des Wertgutachtens)
-7.500,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster
Sachwert des Gesamtobjektes 166.500,00 €

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

a) Abzug für o.a. Punkte - 7.500,00 €

Sachwert = 159.000,00 €

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



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses
und der Nebengebäude
Gouleystraße 26
in 52146 Würselen
wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 16. April 2025
mit

159.000,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich

Einfamilienwohnhaus
Gouleystraße 26
Flurstück 124

= 128.000,00 €

Garage und Nebengebäude
Gouleystraße
Flurstück 126

= 31.000,00 €

Herzogenrath, 02. Juni 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 01.01.2025**