

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

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

Amtsgericht Aachen
18 K 53/24

ATP-Nr. 09

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnungseigentum ATP-Nr. 09
im Erdgeschoss des Bauteils A2 mit TG-Stellplatz

Lennéstraße 1,3 in 52074 Aachen





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
sowie 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 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohnanlage Lennéstraße 1,3	9
3.2 Wohnhaus Lennéstraße 1	9
3.3 Die Wohnung ATP Nr. 09	10 - 11
3.4 Mieter / Nutzer der Wohnung /gezahlte Miete	12
3.5 Hausgeld	12
3.6 Instandhaltungsrücklage	12
3.6 Geplante Maßnahmen	12
3.7 WEG - Verwaltung	12 + 13
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	14 + 15
4.2 Baulastenverzeichnis	16 - 19
4.3 Altlasten	20
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	21
4.5 Öffentlich geförderter Wohnraum	21
4.6 Denkmalschutz	21
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	21



Seite

5.0	BAUBESCHREIBUNG	22 - 24
5.1	Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	24
5.2	Garagen / Stellplätze	24
5.3	Hausanschlüsse	25
5.4	Außenanlagen	25
5.5	Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnanlage	25
5.6	Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnung ATP Nr. 09	26
5.7	Grundrissfunktion der Wohnung ATP Nr. 09	26
5.8	Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses	27
5.9	Weitergehende Hinweise	27
6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	28
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	29
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29 + 30
8.0	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1	Wohnung ATP Nr. 09	31 + 32
8.2	Tiefgaragenstellplatz	32
9.0	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	33 - 38
10.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39 - 41
	LITERATURNACHWEIS	42



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	_____	
Wohnungs- grundbuch von	Aachen	
Blatt	34241	Nr. 1
Amtsgericht	Aachen	
Gemarkung	Aachen	
Flur	10	
Flurstück	873	
Größe	<u>4129 qm</u>	

15.1/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit an der im Aufteilungsplan mit Nr. 09 gekennzeichneten und im Erdgeschoss des Bauteils A2 befindlichen Wohnung nebst Loggia sowie dem Abstellraum im 1. Untergeschoss des Bauteils B2.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

-an dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. SN 129 des Aufteilungsplans-

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 13.11.2024
Geschäfts-Nr. 18 K 53/24



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am **03. Februar 2025**
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung und des Untergeschosses)

Teilnehmer:

- der Eigentümer
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungstichtag

03. Februar 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 03.03.2025
- Teilungserklärung vom 29.09.2015
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.10.2015 mit Aufteilungsplänen
- ergänzende Urkunde vom 04.12.2015 nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauträgervertrag vom 25.02.2016
- Mietvertrag vom 22.08.2018
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben des Eigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Die zu bewertende Wohnanlage befindet sich in der Lennéstraße, rd. 1,2 km westlich des Zentrums 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 der StädteRegion Aachen, die aus neun Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen gebildet wurde.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus zumeist vier- und fünfgeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise mit teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. Dem Bewertungsobjekt gegenüber befinden sich großflächige gewerbliche Objekte (u.a. Kaufland) mit den entsprechenden Parkplätzen.

Einrichtungen der RWTH sind in fußläufiger Entfernung. Der Campus West der RWTH Aachen ist in rd. 3,0 km.

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

Das Aachener Zentrum mit seinen umfangreichen Angeboten ist in rd. 1,2 km (s.o.).

Die Verkehrsanbindung ist gut. Der Bahnhof Aachen-Schanz ist in rd. 850 m. Bushaltestellen befinden sich in rd. 150 m.

Die nächsten Autobahnauffahrten der A 4 "Laurensberg" und der A 544 "Europaplatz" sind in jeweils rd. 4,5 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:
Bauteil A 2, Lennéstraße 1, 3
52074 Aachen
WE ATP-Nr. 09



8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Wohnanlage Lennéstraße 1, 3



Das Grundstück ist bebaut mit der Wohnanlage Lennéstraße 1, 3.

Die Anlage besteht aus 2 Wohnhäusern mit 4 Bauteilen (A1, A2, B1, B2) mit insgesamt 69 Wohneinheiten, PKW-Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen.

Die dreigeschossige Wohnanlage wurde 2017 fertiggestellt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Weststraße.

3.2 Wohnhaus Lennéstraße 1

Die zu bewertende Wohnung liegt im südlichen Bereich des Gebäudes Lennéstraße 1 im Bauteil A 2.

3.3 Die Wohnung ATP-Nr. 09

Die Wohnung ATP-Nr. 09 liegt im Erdgeschoss des Hauses, direkt angrenzend an den Eingangsbereich des Wohnhauses.





Die Wohnfläche beträgt lt. Aufstellung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung **51,74 qm.** Siehe hierzu auch die folgende Wohnflächenaufstellung:

Sondereigentum: WohnungseigentumWohnfläche der Wohnung: 51,74 m²

Raumname	Nummer	Bauteil	Geschoss	Anrechnung	Grundfläche	Wohnfläche
Diele	09	A2	0. EG	100,00%	8,58 m ²	8,58 m ²
Abstellraum	09	A2	0. EG	100,00%	1,20 m ²	1,20 m ²
Wohnen	09	A2	0. EG	100,00%	17,48 m ²	17,48 m ²
Küche	09	A2	0. EG	100,00%	5,71 m ²	5,71 m ²
Bad	09	A2	0. EG	100,00%	3,24 m ²	3,24 m ²
Schlafen	09	A2	0. EG	100,00%	12,82 m ²	12,82 m ²
Loggia	09	A2	0. EG	50,00%	5,41 m ²	2,71 m ²

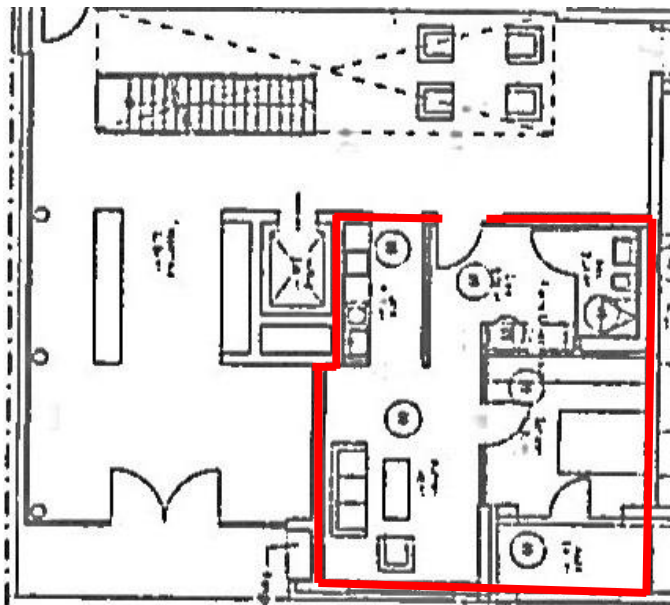
Gesamtwohnfläche von Wohneinheit 09 = 51,74 m²Gesamtfläche: Sondereigentum (A1, A2, B1, B2) = 3426,70 m²Gesamtanteile = $\frac{x}{1.000}$

Anteile der Wohnung zugehörig = 15,1 von 1.000

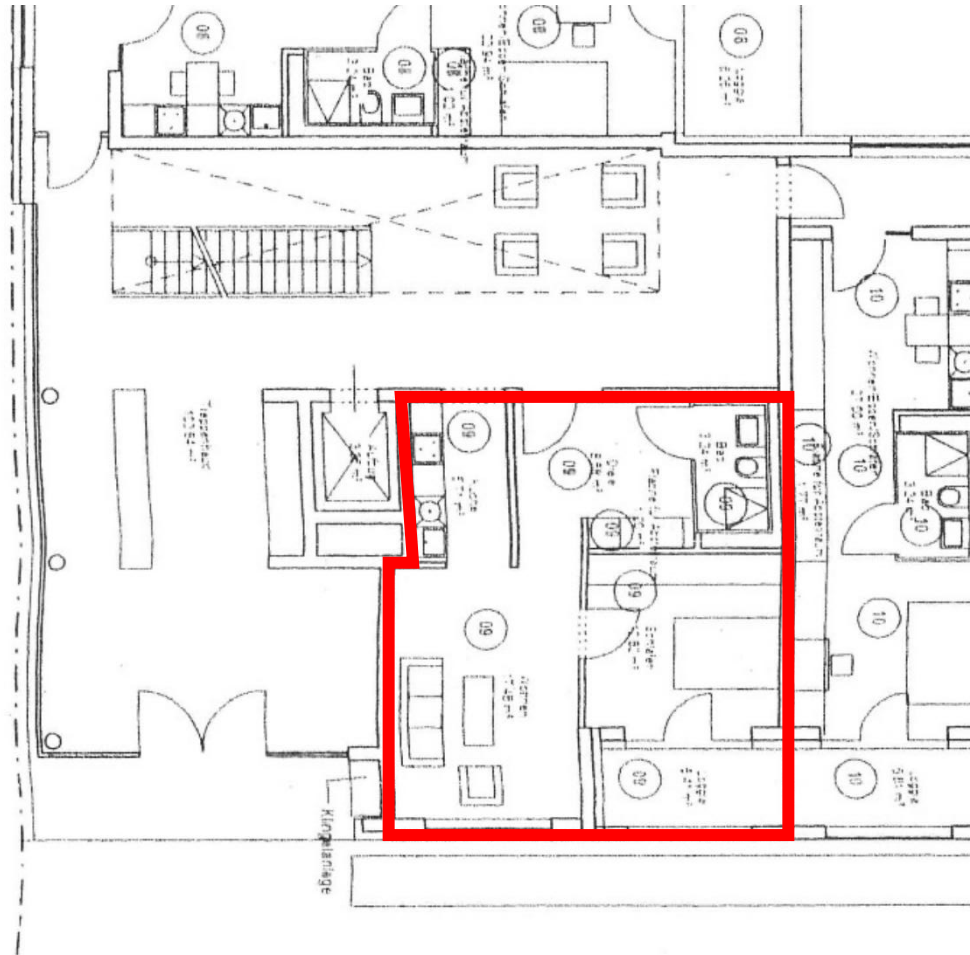
Das Raumangebot der WE umfasst:

Diele, Abstellen, Wohnen, Küche,
Bad, Schlafen, Loggia

Siehe hierzu auch den Grundriss auf der folgenden Seite.



Wohnungsgrundriss



Wohnungsgrundriss WE ATP Nr. 9
Bauteil A2

**3.4 Mieter / Nutzer der
Wohnung / gezahlte
Miete lt. Mietvertrag**

Mietvertrag (unbefristet) vom	22.02.2018
Mietbeginn	15.03.2018
Nettokaltmiete	624,00 €/mon.
Tiefgaragenstellplatz	50,00 €/mon.
Zuschlag für Einbauküche	70,00 €/mon.
Gemäß § 556 Abs. 1 BGB sämtliche Betriebs- Kosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	<u>140,00 €/mon.</u>
Miete gesamt	<u>884,00 €/mon.</u>

3.5 Hausgeld

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

Höhe Hausgeld Lt. Wirtschaftsplan 2025 245,00 €/mon.

Rückstände Hausgeld Es bestehen Hausgeldrückstände.
Die Höhe wurde dem Gericht mitgeteilt.

**3.6 Erhaltungsrücklage
für das Gesamtobjekt**

Ist-Rücklage zum 31.12.2023 rd. 120.900,00 €

**3.7 Geplante Maßnahmen,
die durch Sonderum-
lagen finanziert
werden sollen**

Sind mir nicht bekannt

3.8 WEG - Verwaltung

Bekannt



Hinweis

Folgende Unterlagen wurden dem Gericht übergeben:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.10.2024
- Hausgeldabrechnung 2023
- Wirtschaftsplan 2025
- Mietvertrag der Wohnung



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Blatt 34241

Im **Bestandsverzeichnis** des vorgenannten Wohnungsgrundbuches sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 34233 bis 34319). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der:

- *Erstveräußerung*
- *Veräußerung an den Ehegatten*
- *Veräußerung an Verwandte in gerader Linie*
- *Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad*
- *Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung*

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- *an dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. SN 129 des Aufteilungsplans.*

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Wohnungsgrundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1 soweit aus Flur 10 Nr. 69/1 entstanden

Die jeweiligen Eigentümer der Pläne Flur 10 Nr. 69 und des Weges laufende Nr. 65 des Verzeichnisses (§7) sind zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Planes 172a Flur 10 Nr. 21 verpflichtet zu dulden, dass das von der Vaalser Straße durch die belasteten Pläne führende Gasrohr von dem Eigentümer des Planes 172a weiter unterhalten



wird, bis dem Plan anderweit Anschluss an die städtische Gasleitung ermöglicht wird. Eingetragen auf Grund Ersuchens der Generalkommission zu Düsseldorf vom 18. Januar 1910 und des bestätigten Rezesses vom 24. Dezember 1909 am 26. Februar 1910.

Lfd. Nr. 2 soweit aus Flur 10 Nr. 261 entstanden

Der jeweilige Eigentümer ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Flur 10 Nr. 21 verpflichtet zu dulden, dass das zu der Vaalser Straße durch die belasteten Grundstücke führende Gasrohr von dem Eigentümer des Grundstückes Flur 10 Nr. 21 weiter unterhalten wird, bis den Grundstücken anderwärts Anschluss an die städtische Gasleitung ermöglicht wird. Eingetragen aufgrund des bestätigten Rezesses der Kgl. Generalkommission in Düsseldorf vom 24. Dezember 1909 zuerst am 04. Juli 1910.

Lfd. Nr. 3 soweit aus Flur 10 Nr. 522 und 566 entstanden

Grunddienstbarkeit (Kanalbenutzungsrecht) für jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Aachen Flur 10 Nr. 175, 192, 621. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 10. Mai 1984 am 21. August 1984.

Hinweis des Unterzeichners:

Die vorgenannten Eintragungen bleiben im Rahmen dieses Wertgutachtens unberücksichtigt und unbewertet.
Für sie wird in einem Zwangsversteigerungsverfahren ein sep. Wert ermittelt.



4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners wurde vom Fachbereich Bauaufsicht FB 63 der Stadt Aachen Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück Lennéstraße 1, 3, Gemarkung: Aachen, Flur: 10, Flurstück: 873, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen entsprechend der beigefügten Anlage belastet ist.

Nachweisung zum Baulastenverzeichnis von Aachen Baulastenblatt Nr. 1136 Seite 1

Grundstück Vealser Straße 224 - Lennéstraße 413 Str. Nr. 172, 175, 192, 458 und 566

Gemarkung Aachen Flur 10 Flurstück 873

Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3
1)	Verpflichtung, die für die Entwässerung des auf den Flurstücken 192 und 175 und den Trennstücken aus den Flurstücken 172 und 458 stehenden Gebäudes notwendige Kanalleitung auf den Reststücken aus den Flurstücken 172 und 458 und Flurstück 566 zu dulden, zu unterhalten und die Vornahme von Instandsetzungsarbeiten zu gestatten. eingetragen am 07.11.1983 <i>fy.</i>	Die Lagebezeichnung lautet jetzt: Lennéstraße 4. Die Flurstücksbezeichnung lautet: 566. Die Verpflichtung bezüglich der Flurstücke Reststücke aus den Flurstücken 172 u. 458 wurde in Bl.-Nr. 1352 fortgeführt. Fortgeführt am 07.07.1985 <i>M.</i>

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Bauteil A 2, Lennéstraße 1, 3
52074 Aachen
WE ATP-Nr. 09



17

Baulastenverzeichnis von	Aachen	Baulastenblatt-Nr. 1136
Grundstück	Lennéstraße 4 1.3	Seite 2
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück 566 873
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
2.	Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke Lennestraße, Lennestraße 4, Vaalser Straße, Lennestraße 4 und Vaalser Straße, alle Gemarkung Aachen, alle Flur 10, Flurstücke 156, 261, 522, 566 und 622, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück. eingetragen am: 29. Mai 2015	

Baulastenblatt 1136 Seite 2

Nachweisung zum Baulastenverzeichnis von Aachen Baulastenblatt Nr. 1952 Seite 1		
Grundstück	Vaalser Straße Lennéstraße 1.3	
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück 622 873
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	Verpflichtung, die für die Entwässerung des auf dem Grundstück Vaalser Straße - Flur 10, Flurstück 631 (ehemals Flurstücke 192, 175 und Trennstücke aus Flurstücken 172 und 458) - stehenden Gebäudes notwendige Kanalleitung auf dem Flurstück 622 (ehemals Reststücke aus den Flurstücken 172 und 458) zu dulden, zu unterhalten und die Vornahme von Instandsetzungsarbeiten zu gestatten. Im Wege der Fortführung eingetragen am 07.07.1993	Die Verpflichtung zu lfd. Nr. 1 wurde aus Baulastenblatt Nr. 1136 lfd. Nr. 1 fortgeschrieben!

Baulastenblatt 1952 Seite 1

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Bauteil A 2, Lennestraße 1, 3
52074 Aachen
WE ATP-Nr. 09



18

Baulastenverzeichnis von	Aachen	Baulastenblatt-Nr. 1952
Grundstück	<u>Vaalse Straße</u> <i>Lennestraße 1, 3</i>	Seite 2
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück <u>622</u> <i>873</i>
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
2.	Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke Lennestraße, Lennestraße 4, Vaalse Straße, Lennestraße 4 und Vaalse Straße, alle Gemarkung Aachen, alle Flur 10, Flurstücke 156, 261, 522, 566 und 622, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück. eingetragen am: 29. Mai 2015 <i>[Signature]</i>	

Baulastenblatt 1952 Seite 2

Baulastenverzeichnis von	Aachen	Baulastenblatt-Nr. 4536
Grundstück	<u>Lennestraße</u> <i>1, 3</i>	Seite 1
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück <u>156</u> <i>873</i>
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke Lennestraße, Lennestraße 4, Vaalse Straße, Lennestraße 4 und Vaalse Straße, alle Gemarkung Aachen, alle Flur 10, Flurstücke 156, 261, 522, 566 und 622, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück. eingetragen am: 29. Mai 2015 <i>[Signature]</i>	

Baulastenblatt 4536

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Bauteil A 2, Lennéstraße 1, 3
52074 Aachen
WE ATP-Nr. 09



19

Baulastenverzeichnis von	Aachen	Baulastenblatt-Nr. 4537
Grundstück	Lennéstraße <u>4</u> 1,3	Seite 1
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück <u>261</u> 873
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1. Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke Lennestraße, Lennestraße 4, Vaalser Straße, Lennestraße 4 und Vaalser Straße, alle Gemarkung Aachen, alle Flur 10, Flurstücke 156, 261, 522, 566 und 622, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück.		
eingetragen am: 29. Mai 2015		

Baulastenblatt 4537

Baulastenverzeichnis von	Aachen	Baulastenblatt-Nr. 4538
Grundstück	<u>Vaalser Straße</u> Lennéstraße 1,3	Seite 1
Gemarkung	Aachen	Flur 10 Flurstück <u>522</u> 873
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1. Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke Lennestraße, Lennestraße 4, Vaalser Straße, Lennestraße 4 und Vaalser Straße, alle Gemarkung Aachen, alle Flur 10, Flurstücke 156, 261, 522, 566 und 622, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück.		
eingetragen am: 29. Mai 2015		

Baulastenblatt 4538

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 Fachbereich Klima und Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36 / 502 der Stadt Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Gemarkung Aachen, Flur 10, Flurstück 873, Lennéstraße 1, 3

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 ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/200, Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) für die **Erschließungsanlagen "Lennéstraße "***

Grundstück: Lennéstraße 1, 3, Gemarkung Aachen, Flur 10, Flurstück 873

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Lennéstraße"** werden **noch** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **erhoben**. Angaben zum Erhebungszeitpunkt und zur Beitragshöhe können leider zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.*

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. Förderung durch das Land NRW können leider zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden.

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kosten- / Bewilligungsmiete

Liegt nicht vor.

4.6 Denkmalschutz

Besteht nicht.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

(lt. Angaben in der
Baubeschreibung
des Bauträgers)

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

Lennéstraße 1, 3

Geschossaußenwände aus massivem Mauerwerk
bzw. Stahlbeton, je nach den Vorgaben des
Statikers
Trennwände wie vor sowie aus Porenbeton oder
Wände in Trockenbauweise
Geschossdecken aus Stahlbeton
Flachdach mit Dämmung und Bitu-Dichtbahnen
oder Folie

Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen mit Wärmedämmverbundsystem
mit Putzbeschichtung

Treppenhaus

Großzügiger Eingangsbereich
Geschosstreppen aus Stahlbeton mit
Feinsteinzeug
Wände geputzt mit Anstrich
Haustür aus pulverbesch. Alu mit 2-fach-Iso-
Verglasung
Gegensprechanlage mit Videoanlage
Aufzug bis in das Untergeschoss
630 kg oder 8 Personen





Ausstattung der Wohnung ATP Nr. 09

(Die Wohnung wurde nicht von innen besichtigt)

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Iso-Verglasung
Türen	Glatt weiß in Stahlzargen
Bodenbeläge	Parkett oder Vinyl angenommen
Wand- / Deckenbehandlung	Wände und Decken geputzt / gespachtelt, mit Anstrich / Raufaser

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC In baulterüblicher Ausstattung angenommen
Heizung	Fußbodenheizung Anschluss an das Fernwärmenetz
Warm-Wasserbereitung	Zentral mit Anschluss an das Fernwärmenetz
Elektroinstallationen	Dem Baujahr des Hauses und dem sonstigen Standard entsprechend, angenommen

Besondere Ausstattung

- Video- und Gegensprechanlage zur Haustür
- eingebaute Küche

Freibereich	Loggia
-------------	--------



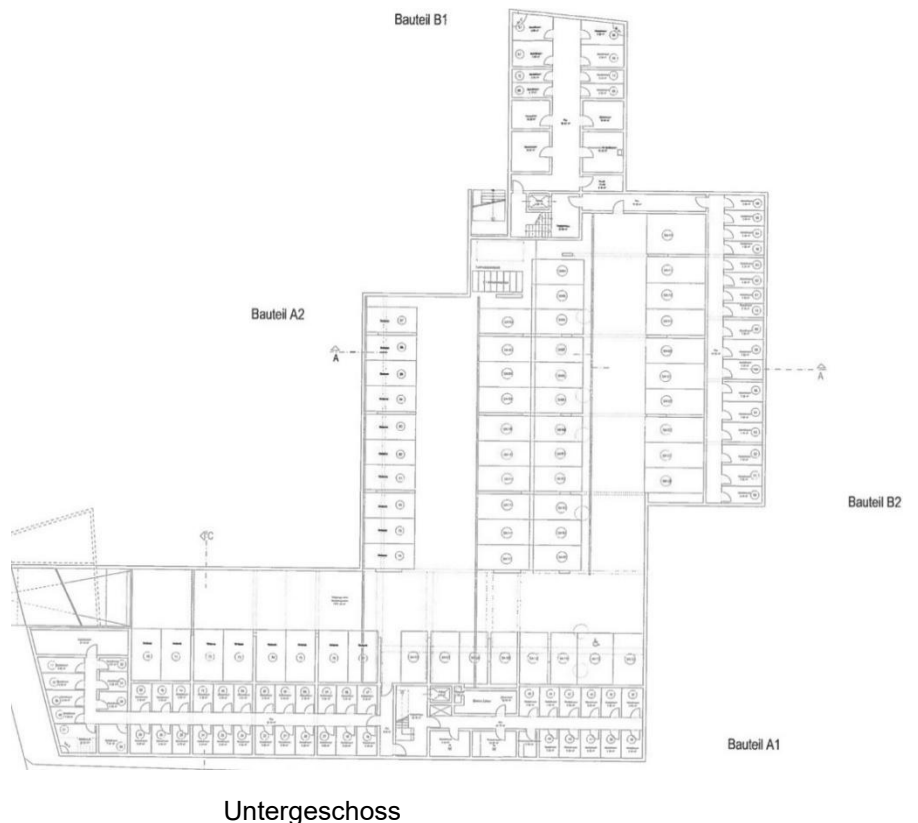
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

- Ein Abstellraum im Untergeschoss des Bauteils B2 (lt. Wohnungsgrundbuchauszug)

5.2 Garagen/Stellplätze

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. SN 129.

Die übergebene Bauzeichnung des Untergeschosses wird nicht leserlich, sodass keine Angaben über die exakte Lage von Tiefgaragenstellplatz und Abstellraum gemacht werden können.



5.3 Hausanschlüsse

Die Wohnanlage ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Fernwärme (lt. Baubeschreibung des Bauträgers)
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Wege, Stellplätze und Fahrflächen sind mit Betonpflaster befestigt.

Abgrenzungen durch Hecken und Ziergehölze sowie einzelne Rasenflächen.



5.5 Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnanlage

Bau- und Unterhaltungszustand sind - soweit augenscheinlich feststellbar - normal und dem geringen Baualter entsprechend.



5.6 Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnung ATP-Nr. 09

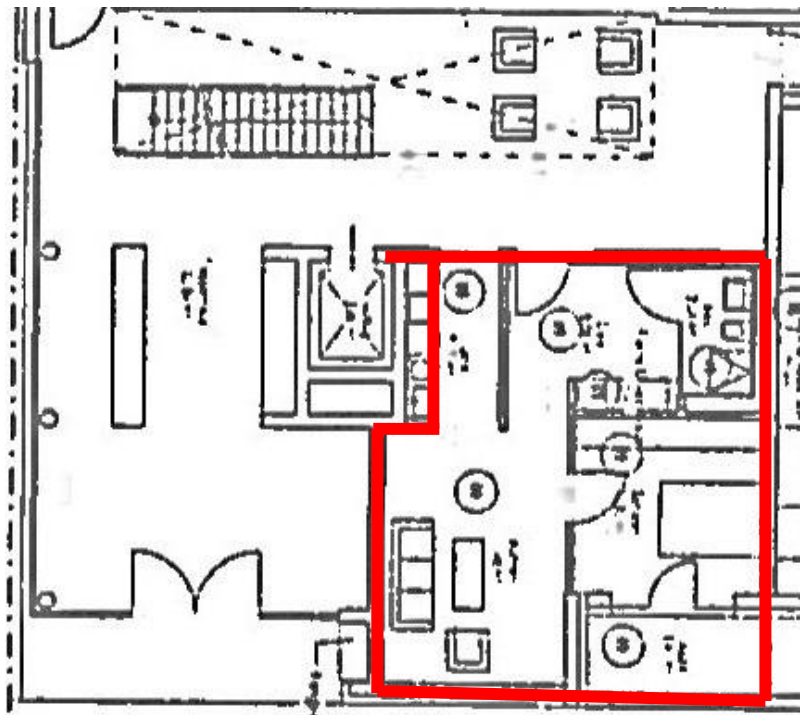
Die Wohnung konnte - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt werden.

Das Mietverhältnis besteht seit 2018.

Der Eigentümer hat lt. seiner Angabe zufolge seit längerem keinen Kontakt mehr zu dem Mieter. Er konnte keine Angabe über den Unterhaltungszustand der Wohnung machen.

5.7 Grundrissfunktionen der Wohnung WE ATP Nr. 09

Der Grundriss der Wohnung ist funktionsgerecht. Die Wohnung verfügt über einen Freibereich (Loggia).



Wohnungsgrundriss



5.8 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses

Es wurde ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt.

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

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

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

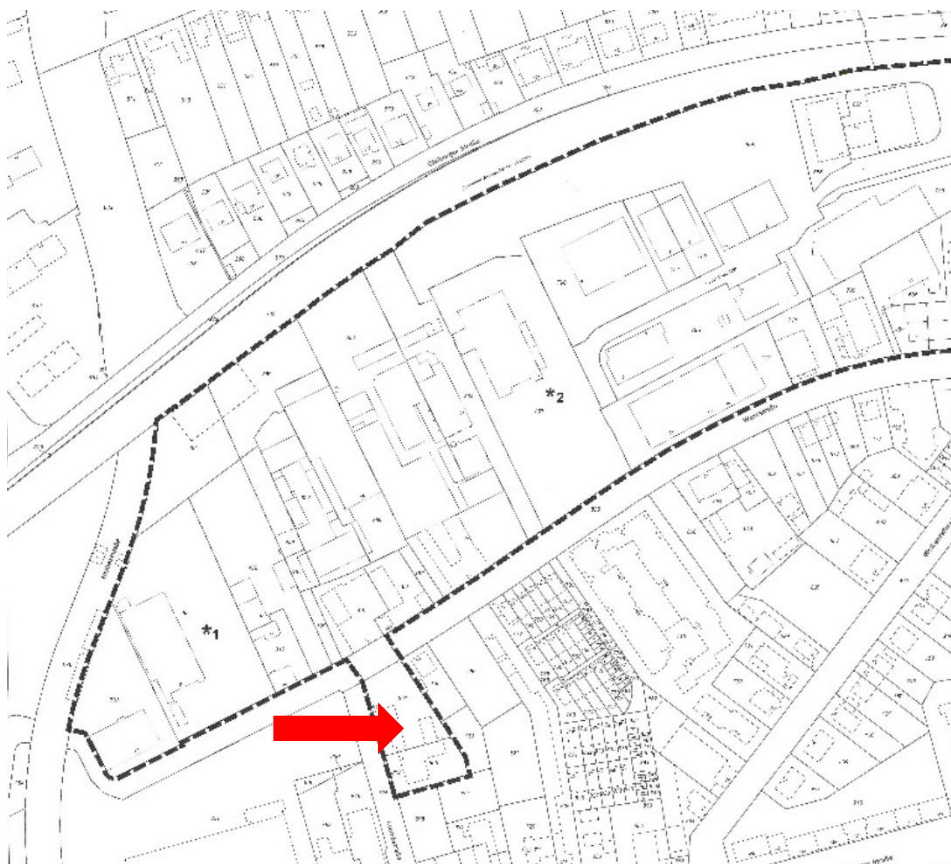
Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für die Wohnung.

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Die Wohnung konnte - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt werden.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Angabe des Geoportals der Stadt Aachen überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 896 I der Stadt Aachen, rechtskräftig seit dem 18.06.2015.



Der Bebauungsplan enthält nur schriftliche Festsetzungen. Diese sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



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.

Es erfolgt daher im vorliegenden Fall eine Wertermittlung im mittelbaren Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses in der StädteRegion Aachen.

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen Tiefgarageneinstellplatz.

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

Im vorliegenden Fall wird daher - wie beschrieben - unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen eine Wertermittlung nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Wohnung ATP-Nr. 09

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für 2023 (Stand 01.01.2024) für die hier vorliegende großräumige Lage in der Stadt Aachen beim **Weiterverkauf** von **Eigentumswohnungen** den folgenden Durchschnittswert ergeben:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	
Immobilienrichtwert	2.800,00 €/m ²		
Gemeinde	Aachen	Aachen	
Immobilienrichtwertnummer	241130		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1985	2017	37 %
Wohnfläche	15 - 35 m ²	52 m ²	- 2 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 6 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn- / Nutzfläche (gerundet)		3.530,00 €/m²	

Der o. a. Wert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt und ist anzupassen.

Indexanpassung 2024 → 2025

3.530,00 €/qm bei Index 135,6 (01/2024)

entspricht bei Index 142,6 (01/2025 vorläufig) = 3.710,00 €/qm

Daraus folgt:

$$\begin{aligned} & 3.710,00 \text{ €/qm} \\ & + \underline{100,00 \text{ €/qm (Kücheneinbau)}} \\ & = \underline{\underline{3.810,00 \text{ €/qm}}} \end{aligned}$$



8.1.1 Tiefgaragenstellplatz

Weiterverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in der Stadt Aachen (ohne Innenstadtlagen) haben lt. Auswertungen des Gutachterausschusses im Marktbericht 2024 eine Bandbreite von 10.000,00 € - 25.000,00 € ergeben bei einem Marktschwerpunkt von 16.500,00 €

Der Wert des Marktschwerpunktes wird auch im vorliegenden Fall zugrunde gelegt.

Daraus folgt:

WE ATP-Nr. 09

$$\begin{array}{rcl} 51,74 \text{ qm Wohnfläche} & \times & 3.810,00 \text{ €/qm} & = & 197.129,00 \text{ €} \\ + \text{ Tiefgaragenstellplatz} & & & = & \underline{16.500,00 \text{ €}} \\ & & & = & 213.629,00 \text{ €} \end{array}$$

**Vorläufiger Wert der Wohnung
ATP-Nr. 09 mit TG-Stellplatz
im mittelbaren
Vergleichswertverfahren rd. 214.000,00 €**



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wohnung ATP Nr. 9

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind wie folgt vermietet:

Netto Kaltmiete = 624,00 €/mon.
der Wohnung

Einbauküche = 70,00 €/mon.
694,00 €/mon.

TG-Einstellplatz = 50,00 €/mon.

Zum Vergleich der gezahlten Miete wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen vom 01.01.2024 hinzugezogen.

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 wird die Wohnung in die Tabelle auf der folgenden Seite eingeordnet.



Merkmale	Zu- oder Abschläge in % lt. Mietspiegel	Anpassung falls zutreffend	Kommentar
Wohnfläche		51,74 qm	
Basismiete	In Abhängigkeit von der Wfl.	7,56 €	
<u>Kategorie 1</u>			
Baujahrsgruppe	2016 - 2023	+ 24 %	
<u>Kategorie 2</u>			
Ausstattung			
Souterrain	- 9 %	---	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	+ 2 %	
Handtuch- wärmekörper	+ 2 %	---	
Bad mit Fuß- bodenheizung	+ 2 %	+ 2 %	
2. Bad oder WC	+ 2 %	---	
Aufzug	+ 3 %	+ 2 %	WE im EG, jedoch Aufzug bis UG
Rollstuhlgerecht	+ 7 %	---	
Einbauküche	+ 8 %	+ 8 %	
Hochwertiger Bodenbelag	+ 6 %	---	
Kein Freibereich	- 5 %	---	
Ein Durchgangs- zimmer vorh.	- 4 %	---	
Nur Einzelofen	- 12 %	---	
Fernwärme/ Geothermie	+ 4 %	---	
<u>Kategorie 3</u>			
Modernisierung			
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	---	
Fenstertausch (mind. 50 %, ab 2010) ohne Kernsanierung	+ 4 %	---	
<u>Kategorie 4</u>			
Wohnlage	Hier: mittel	+/- 0 %	
Summe der Zu- o. Abschläge in %		+ 38 %	
Angepasste Basismiete		10,43 €	



In einem weiteren Schritt wird - auf Basis der durchschnittlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete - die Spanne ermittelt (gem. Vorgabe des Mietspiegels +/- 17 %)

Wohnung	Miete lt. Mietspiegel	
	Angepasste ortsübliche Vergleichsmiete	Bandbreite in €/qm (+/- 17 %)
WE ATP-Nr. 09	10,43 €	8,66 € - 12,20 €

Für die Wohnung ergibt sich somit eine Bandbreite von 8,66 - 12,20 €/qm Wfl.

Die gezahlte Miete für die Wohnung (einschließlich der eingebauten Küche) beträgt rd. 13,41 €/qm.

Der folgenden Ertragswertermittlung wird der obere Wert der o.a. Bandbreite von **12,20 €/qm** zugrunde gelegt.

Der Tiefgaragen-Einstellplatz wird aufgrund der Lage und des teilweise vorhandenen Parkdrucks mit **75,00 €/mon.** angesetzt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP Nr. 09	51,74 qm	x	12,20 €	= €	631,23
TG-Einstellplatz	1 Stk.	x	75,00 €	= €	75,00
				€	706,23 x 12
Jahresrohertrag					€ 8.475,00

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

Verwaltung	1 WE	x	420,00 €	=	420,00 €
TG-Einstellplatz	1 Stk.	x	46,00 €	=	46,00 €
Instandhaltung	51,74 qm Wfl.	x	14,50 €	=	750,00 €
einschl. Küche					
TG-Einstellplatz	1 Stk.	x	104,00 €	=	104,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	v.	8.475,00 €	=	170,00 €
					- € 1.490,00
Reinertrag					€ 6.985,00

²

(angenom. Liegenschaftszinssatz = 3,0 %)

./. Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

³	35.227,00 €	x	3,0		
		100		- €	1.057,00
					€ 5.928,00

mit 3,0 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer
zum Bewertungszeitpunkt von rd. 72 Jahren; bei einer wirtschaft-
lichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu
§ 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 29,37

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	174.105,00
Bodenwertanteil ³	+ €	35.227,00
vorläufiger Ertragswert	€	209.332,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 209.332,00



Übertrag vorläufiger Ertragswert € 209.332,00

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

Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

(unter Berücksichtigung von Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz) Liegenschaftszinssatz = **+ 3,27 %**

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart für die Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zugrunde gelegt, der gering unterhalb des o.a. Wert liegt.

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

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2024 **470,00 €/qm** für ein- bis zweigesch. Wohnbebauung, 35 m Grundstückstiefe, 15 m Grundstücksbreite.
Zur Berücksichtigung der hier vorliegenden höheren Grundstükausnutzung wird ein Zuschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert (Faktor 1,2) vorgenommen.

$$470,00 \text{ €/qm} \times 1,2 = 564,00 \text{ €/qm} \quad \text{rd. } \mathbf{565,00 \text{ €/qm}}$$

Der Bodenwertanteil wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil
der WE - ATP Nr. 09

Bodenwert

4129 qm	x	565,00	€/qm	
2.332.885,00 €	x	15.1/1.000	=	<u><u>35.227,00 €</u></u>

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 09
mit TG-Einstellplatz

rd. € **209.000,00**



Zusammenstellung der Werte		
Vorläufiger Vergleichswert der		
WE ATP-Nr. 09 mit TG-Einstellplatz	rd.	€ 214.000,00
Vorläufiger Ertragswert der		
WE ATP-Nr. 09 mit TG-Einstellplatz	rd.	€ 209.000,00



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Einstellplatz.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem (mittelbaren) Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass die ermittelten Ergebnisse nur um rd. 2 % differieren.

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

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart vom Vergleichswert abgeleitet.

Daraus folgt:

Vorläufiger Verkehrswert somit

rd. 214.000,00 €



Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

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

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

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

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

Die Wohnung konnte - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt werden.
Die Unsicherheit bzgl. des Unterhaltungszustandes der Wohnung wird durch einen Abzug von 5 % vom vorläufigen Verkehrswert der Wohnung (ohne Stellplatz) berücksichtigt:

$$5 \% \text{ von } 197.000,00 \text{ €} = 9.850,00 \text{ €} \quad \text{rd. } 10.000,00 \text{ €}$$

Übertrag vorläufiger Verkehrswert von Wohnung und Tiefgarageneinstellplatz	214.000,00 €
---	--------------

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

a) Abzug für die o.g. Unsicherheit	+/-	<u>10.000,00 €</u>
	=	204.000,00 €

Verkehrswert	=	<u>204.000,00 €</u>
---------------------	---	----------------------------



Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung ATP Nr. 09
im Erdgeschoss
mit PKW-Stellplatz SN 129
in der Wohnanlage
Lennéstraße 1, 3
in 52074 Aachen
wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 03.Februar 2025
mit

204.000,00 €

Herzogenrath, 20. März 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 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Schaper, Kleiber,

3) Sonstiges

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen, 01.01.2024