

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

Gastdozent Ingenieurakademie West

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Oberer Heidweg 29 in 52477 Alsdorf



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

Amtsgericht Aachen

18 K 54/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Oberer Heidweg 29
52477 Alsdorf



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 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 Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Bergbauliche Verhältnisse	15 + 16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	16
5.0 BAUBESCHREIBUNG	17 - 19
5.1 Hausanschlüsse	19
5.2 Außenanlagen	19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	20 + 21
5.4 Energetische Beurteilung	22
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	22
5.6 Weitergehende Hinweise	22 + 23



	Seite
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 + 31
8.4 Vorläufiger Sachwert	32
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	33 - 36
Literaturverzeichnis	37

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Oberer Heidweg 29
52477 Alsdorf



5

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Alsdorf	
Blatt	12329	Nr. 1
Gemarkung	Alsdorf	
Flur	51	
Flurstück	66	
Größe	<u>314 qm</u>	

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 04.03.2025
Geschäfts-Nr.: 018 K 54/24

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am **16. April 2025**

Teilnehmer:

- 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 17.03.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 13.03.2025
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Alsdorf
- Bauschein vom 15.05.1952 mit Bauzeichnungen mit Genehmigungsvermerk "Errichtung eines Wohnhauses"
- Gebrauchsabnahmeschein vom 11.05.1953
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutz- und Wohnflächen
- ergänzende Angaben des Eigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von der Stadt Alsdorf, der StädteRegion Aachen und von weiteren Dienststellen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Oberen Heidweg, am Rande des Stadtteils Kellersberg, im Süden der Stadt Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 48.500 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen.

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

Der Obere Heidweg verläuft ebenso wie der Heidweg nahezu parallel und in rd. 25 m Entfernung zum Kurt-Koblitz-Ring (B 57), der vierspurigen Umgehungsstraße in der Stadt Alsdorf.

Der Obere Heidweg ist nur auf Seite des Bewertungsobjektes bebaut.

Die Bebauung besteht aus 1½-geschossigen Einfamilien-Wohnhäusern in halboffener Bauweise.

In Kellersberg sind einzelne Waren- und Dienstleistungsangebote. Umfangreiche Angebote sind im Alsdorfer Zentrum in rd. 750 m.

In rd. 750 m befinden sich Haltestellen der Euregiobahn sowie Bushaltestellen.

Die nächste Autobahnanbindung ist die Anschlussstelle Alsdorf der A 44 in 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:
Oberer Heidweg 29
52477 Alsdorf



8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1952/53 errichteten Einfamilien-Wohnhaus.

Das als linke Doppelhaushälfte errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten, soweit feststellbar, im Zeitraum von 2008 - 2015. Nach Erwerb durch den heutigen Eigentümer erfolgte ab ca. 2021 eine Entkernung des Objektes.

Im Hof befindet sich ein Abstellschuppen.

3.1 Wohn-/ Nutzflächen / Raumangebot

Wohnflächen

1. Wohnhaus

Erdgeschoss (EG)	
Flur, WC, Wohnen, Kochen,	rd. 43,0 qm
Dachgeschoss (DG)	
Flur, 2 Zimmer, Bad	rd. 37,8 qm
	rd. 80,8 qm

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flur, 3 Kellerräume	rd. 42,4 qm
Spitzboden	
Abstellen / Hobby	rd. 16,8 qm
2. Schuppen	
Abstellen	rd. 7,1 qm



Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen erfolgten auf der Grundlage der Bauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes Aufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Gutachten-erstellung

Die Berechnungen und die vorgenannten Bauzeichnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist im Ist-Zustand nicht bewohnbar/nutzbar (s. Baubeschreibung ab Seite 17 des Wertgutachtens).



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen


Lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 54/24). Eingetragen am 09.10.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 63 Bauordnungsamt - wurde die Auskunft auf der folgenden Seite erteilt:




VOLLER ENERGIE.
Alsdorf
WWW.ALSDORF.DE

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

Sachverständigenbüro Bonenkamp
Frau Mainz
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

Datum	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Fax	e-Mail
17.03.2025	Herr Bergs	506	02404/50-408	02404/57999-408	julian.bergs@alsdorf.de

Amt: A 60 Bauverwaltungsamt Akten- / Kassenzeichen:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

Ihre Anfrage vom 14.03.2025

Für das Grundstück *Oberer Heidweg 29* (Gemarkung Alsdorf, Flur 51, Flurstück 66), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt.

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für die Straße Oberer Heidweg nicht mehr an.

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

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für die Straße Oberer Heidweg in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Diese Bescheinigung dient nur für Zwecke der Baufinanzierung, sie bezieht sich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung und ist unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Bergs

ÖFFNUNGSZEITEN

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

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

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

VERKEHRSVERBINDUNG

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

KONTEN DER STADTKASSE

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

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

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten
als Anlage beigelegt.



4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde die Auskunft auf der folgenden Seite erteilt:

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

*Alsdorf, Oberer Heidweg 29
Gemarkung Alsdorf, Flur 51, Flurstück/e 66*


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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Alsdorf - A 60 Bauverwaltungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:


WWW.ALSDORF.DE

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

Sachverständigenbüro Bonenkamp
Frau Mainz
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

Datum	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Fax	e-Mail
17.03.2025	Herr Bergs	506	02404/50-408	02404/57999-408	julian.bergs@alsdorf.de

Amt: A 60 Bauverwaltungsamt
Akten- / Kassenzeichen:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

Ihre Anfrage vom 14.03.2025

Für das Grundstück *Oberer Heidweg 29* (Gemarkung Alsdorf, Flur 51, Flurstück 66), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt.


Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für die Straße Oberer Heidweg nicht mehr an.

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

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für die Straße Oberer Heidweg in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Diese Bescheinigung dient nur für Zwecke der Baufinanzierung, sie bezieht sich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung und ist unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Bergs

ÖFFNUNGSZEITEN

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

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

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

VERKEHRSVERBINDUNG

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

KONTEN DER STADTKASSE

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

Aachener Bank
3000492018 (BLZ 390 601 80)
Swift-Code GENODE1AAC
IBAN DE87 3906 0180 3000 4920 18

VR Bank eG
4700571012 (BLZ 391 629 80)
Swift-Code GENODE1WUR
IBAN DE36 3916 2980 4700 5710 12

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



4.5 Bergbauliche Verhältnisse und Berschadengefährdung

Die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.05.2025 ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.

Bezirksregierung Arnsberg 

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Architektur- und Sachverständigenbüro Bonenkamp
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Oberer Heidweg 29 in Alsdorf
Gemarkung: Alsdorf, Flur: 51, Flurstück(e) 66

Ihr Schreiben vom 22.04.2025
Az. des Gerichts: 18 K 54/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Datum: 14. Mai 2025
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-1130
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Baumann
guido.baumann@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Bims- und Ziegelmauerwerk
Kellerwände weitgehend aus Beton
Geschossdecken aus Stahlbeton bzw.
Leichtbetonelementen
Decke über dem Dachgeschoss als
Holzbalkenlage
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Beton-
pfanneneindeckung
Eindeckung vermutlich um 2000 erneuert

Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen mit Wärmedämmverbundsystem
(WDVS) Dämmstärke = 10 cm
Strukturputz

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton,
Geschosstreppe aus einer Holzkonstruktion
Einschubtreppe in den Spitzboden

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben Iso-Verglasung
aus 2008 / 2015
Rollläden (ohne Dachgauben) mit Gurtbetrieb
1 Dachflächenfenster nach 2020 eingebaut

Türen

Haustür aus Kunststoff mit Iso-Füllung

Innentüren in den Wohngeschossen ausgebaut
und weitgehend nicht mehr vorhanden

Bodenbeläge

Keine Beläge vorhanden

Wand- / Deckenbehandlung

Wände in Erd- und Dachgeschoss weitgehend
verputzt



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

keine nutzbare Sanitärinstallation vorhanden

Heizung

Gas-Zentralheizung
Heizzentrale aus 2012
Die letzte Messung des Schornsteinfegers erfolgte in 2021
Heizkörper teilweise vorhanden, jedoch demontiert



Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung, angenommen
Im Ist-Zustand nicht nutzbar

Elektroinstallationen

Veraltete und unvollständige Elektroinstallation vorhanden
Im Ist-Zustand nicht nutzbar

Besondere Ausstattung



Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Eingangsstufen aus Beton und Eingangsüberdachung
- Dachgauben vorder- und rückseitig
- Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag

WEITERE BAUBESCHREIBUNG



2. Schuppen

Boden aus Betonplatten
Wände aus Bimsmauerwerk
Pultdach aus einer Holzbalken mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten
Tür und einfaches Fenster
Ansichtsflächen verflies

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

Hinweis:

Im Ist-Zustand wird von einer Teilspernung der Netze durch die Versorgungsträger ausgegangen.

5.2 Außenanlagen



Seitliche Freifläche und Hof sind mit Betonpflaster-/ Platten befestigt.
Der geländebedingt höher liegende Hausgarten wird über eine Treppe erreicht.
Der Hausgarten hat eine Wiese mit individuellem Aufwuchs.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Der bauliche Zustand des Wohnhauses entspricht weitgehend seinem Baujahr und den Zeitpunkten der Modernisierungsmaßnahmen.

Ab ca. 2021 ist mit der Modernisierung des Hauses begonnen worden

Die Maßnahmen sind nicht zu Ende geführt worden, so dass das Objekt sich in einem nicht bewohnbaren Zustand befindet.

Notwendig sind die folgenden Maßnahmen:

- Einbau von Innentüren
- Verlegung von Bodenbelägen mit notwendiger Ergänzung des Unterbaus
- Einbau einer sanitären Ausstattung (Bad und WC)
- Verlegung von Heizungsleitungen mit Anschluss an die Heizzentrale und Montage / Ergänzung der Heizkörper
- Neuverlegung der Elektroinstallationen
- Maurer- und Putzerarbeiten nach Fertigstellung der technischen Ausstattung
- Entfernung von Bauschutt und Baumaterialien, die noch im Wohnhaus abgelegt sind
- Einbau einer Treppe in den Spitzboden zur Nutzung dieser Fläche als Hobbyfläche mit notwendiger Überprüfung der vorhandenen Balkenlage auf Tragfähigkeit sowie Einbau einer Decke im Dachgeschoss und Einbau eines Bodenbelages im Spitzboden

In diesem Punkt ist eine nähere statische Untersuchung durch einen Sachverständigen notwendig

- Schädlingsbefall an Teilen des Dachstuhl wird nicht ausgeschlossen
- Verkleidung der Dachschrägen im Spitzboden
- Allgemeine Renovierungsarbeiten auf allen Ebenen des Wohnhauses

2. Schuppen

Einfacher Gebäudestandard mit geringem Restwert

3. Außenanlagen

Der Hausgarten ist vernachlässigt. Im Hausgarten sind teilweise Baumaterialien abgelegt. Es ist anzunehmen, dass sich unter den überwachsenen Teilen des Gartens aufgrund der unregelmäßigen Topografie ebenfalls noch Bauschutt bzw. Baumaterialien befinden.



Für die vorgenannten Punkte wird - unabhängig von dem sep. zugrunde gelegten Fertigstellungsgrad - bei der Wertermittlung ein Abzug von 15.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

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

Der festgestellte Fertigstellungsgrad wird bei der Sachwertermittlung berücksichtigt (s. Seite 30 des Wertgutachtens).



5.4 Energetische Beurteilung

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

Durch Dämmung der Fassaden und Dachschrägen sowie Erneuerung der Fenster und der Heizzentrale ist der energetische Standard des Wohnhauses verbessert worden.

Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahme ist ein neuer Energieausweis zu erstellen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-/ Nutzflächen

Die Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss beträgt rd. 81,0 qm und ist der Objektart entsprechend und relativ gering.

Das Wohnhaus ist unterkellert, daher stehen zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss zur Verfügung.

Durch den (vorbereiteten) Ausbau des Spitzbodens lässt sich hier eine zusätzliche Hobbyfläche von rd. 17,0 qm erreichen.

Der Objektart entsprechend besteht kein direkter Bezug zum Hausgarten. Der Garten ist nur erreichbar aus dem Kellergeschoss oder durch die Haustür und seitlich entlang des Hauses.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der äußere optische Zustand des Wohnhauses erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.*

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



Auch wurde das Wohnhaus 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 das Grundstück.

- 3) *Weiterhin wurden die evtl. vorhandenen technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

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

In § 34 BauGB heißt es:

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Oberer Heidweg 29
52477 Alsdorf



26

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus.

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

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

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



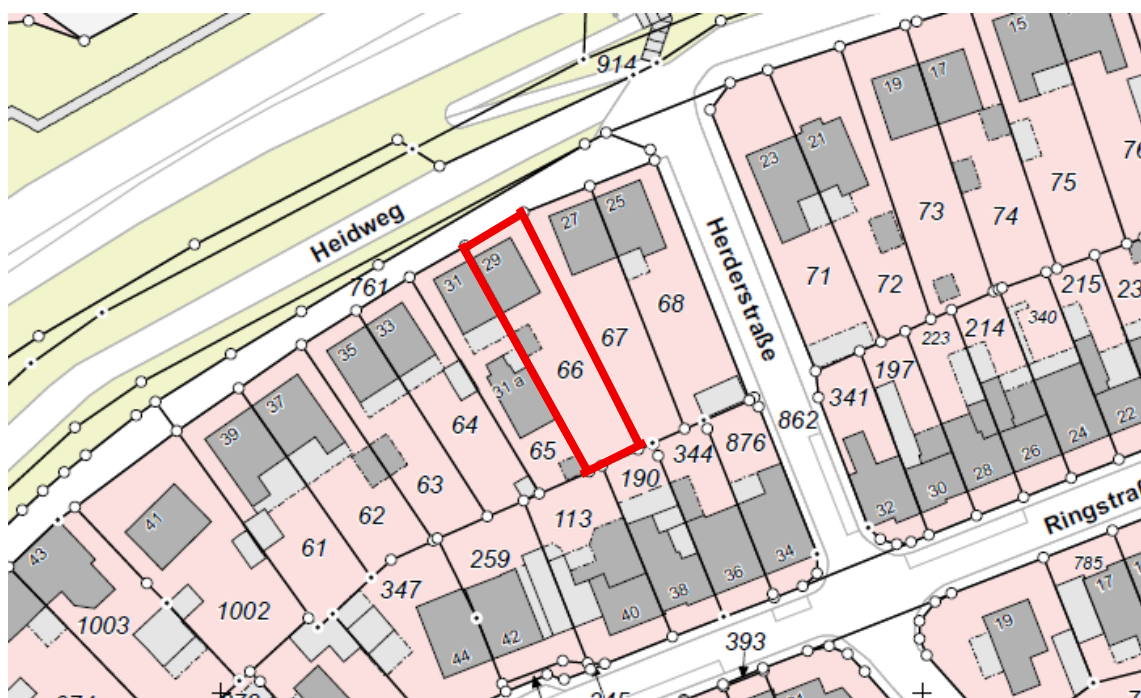
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
51	66	Gebäude- und Freifläche, Oberer Heidweg 29	314 qm

- Front : rd. 9,5 m
- Rückfront : rd. 7,5 m
- Tiefe : rd. 37,0 m
- Grundstückszuschnitt : leicht trapezförmig
(siehe Flurkarte)
- Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süd - Osten des Grundstücks





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 **205,00 €/qm.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	Keine Angabe
• 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 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 170,00 - 309,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 205,00 €/qm liegt somit im unteren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück entspricht mit seiner Tiefe von rd. 37,0 m nahezu den Vorgaben des Richtwertgrundstückes.

Der o.a. Bodenrichtwert wird daher ohne Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Oberer Heidweg 29
52477 Alsdorf



29

Daraus folgt:

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
51	66	Gebäude- und Freifläche, Oberer Heidweg 29	314 qm	205,00 €	64.370,00 €	64.370,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	64.370,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	64.370,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für 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
1. Wohnhaus	173,0	783,00 € ¹	1.465,80 €	253.580,00 €	38,0 ²	157.220,00 €
						110.050,00 €
2. Schuppen			pauschal			1.500,00 €
						111.550,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 2.01 Einfamilienhaus als Doppel-/Reihenendhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1953

fiktives Baujahr: 1995 aufgrund der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 685,00 - 945,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **783,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Daraus folgt: 783,00 €/qm BGF x 1,0 = **783,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 + 3 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewerte 111.550,00 €

- 2 Angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer 50 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **38 %**.
- 3 Angenommener Fertigstellungsgrad der geplanten Modernisierungsmaßnahmen = **70 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 19 des Wertgutachtens)	+	<u>9.500,00 €</u>
	=	121.050,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)	+	<u>0,00 €</u>
	=	121.050,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	10.500,00 €
Zuschlag/Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		131.550,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>131.550,00 €</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 Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 VORLÄUFIGER SACHWERT

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	64.370,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	131.550,00
	€	195.920,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	196.000,00



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 und 2024) Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser als Doppelhaushälften / Reihenendhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2 und die hier vorliegende Objektart beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,04 bei einer Bandbreite von 0,67 – 1,51.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße
- Durchschnittliches Wohn-/ Nutzflächenangebot
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Stellplatz)
- Wohnhaus als Siedlungstyp ohne direkten Bezug zum Hausgarten
- Wohnhaus mit rd. 70 Jahre alter Bausubstanz, teilweise modernisiert wie beschrieben
- Kostenrisiken / Erfordernis zur Fertigstellung der Ausbauarbeiten des Wohnhauses, aber hierdurch auch bedingt die Möglichkeit eigene Wohnideen einzubringen

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 1,0 als zutreffend angesehen, der um rd. 10 % unterhalb des durchschnittlichen Sachwertfaktors und damit im unteren Bereich der o.a. Bandbreite liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
196.000,00 €	x	0,94	=	<u>184.240,00 €</u>

**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 markt-gerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Abzug für Mängel / Schäden, die bei der Bewertung bisher unberücksichtigt sind (siehe Seite 20 + 21 des Wertgutachtens)
- 15.000,00 € als Rechengröße

marktangepasster Sachwert 184.240,00 €

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

a) Abzug s.o. - 15.000,00 €
= 169.240,00 €

Sachwert rd. 169.000,00 €

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart Einfamilienhaus 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 Einfamilienhauses

Oberer Heidweg 29

in 52477 Alsdorf

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 16. April 2025
mit

169.000,00 €

Herzogenrath, 04. 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 Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2025**