

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)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienhaus mit Vorbau und Garage

Krefelder Straße 106 in 52146 Würselen



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

Amtsgericht Aachen

18 K 58/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6 + 7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen im Ist-Zustand	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Erschließung	15
4.6 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse	15
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 - 22
5.1 Hausanschlüsse	22
5.2 Außenanlagen	22 - 24
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	24 + 25
5.4 Energetische Beurteilung	25 + 26
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen im Ist-Zustand	26
5.6 Ergänzende Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen	27
5.7 Ergänzende Angaben zum Wohnhaus	27 + 28
5.8 Weitergehende Hinweise	29

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Seite

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	30
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	31
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31 + 32
8.0	SACHWERTERMITTUNG	
8.1	Bodenwert	33
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	34 + 35
8.3	Gebäudewerte	36 + 37
8.4	Vorläufiger Sachwert	38
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39 - 42
Literaturverzeichnis		43

Anlagen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	---
Amtsgericht	Aachen
Grundbuch von	Würselen
Blatt	5884 Nr. 1
Gemarkung	Würselen
Flur	9
Flurstück	30/5
Größe gesamt	<u>1.110 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 05.12.2024
18 K 58/24

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 16. Januar 2025

Teilnehmer:

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

1.5 Wertermittlungsstichtag

16. Januar 2025

- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

16. Januar 2025

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 06.01.2025
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Würselen mit im Wesentlichen folgenden Unterlagen:
- Bauschein vom 14.09.1954 "Errichtung eines Wohnhauses"
- Bauzeichnung mit Genehmigungsvermerk vom 10.03.1966, Zeichnung zur Erweiterung des Wohnhauses (Anbau links)
- Gebrauchsabnahmeschein vom 28.05.1968 zu vorgen. Baumaßnahme
- Bauzeichnung mit Genehmigungsvermerk vom 23.11.1964 "Unterstellraum für einen Wohnwagen und PKW"
- Gebrauchsabnahmeschein vom 14.10.1968 zu vorgen. Baumaßnahme
- Bauschein vom 17.09.1976 mit Bauzeichnungen M 1:100 "Aufstockung, Dachgeschossausbau"
- Schlussabnahmeschein vom 24.05.1977 zu vorgen. Baumaßnahme
- Baugenehmigung vom 11.12.1992 "Anbau eines Werkstattraumes" mit Lageplan und Bauzeichnung M 1:100

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Mitteilung über die abschließende Fertigstellung der vorgen. Baumaßnahme

- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben des Eigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Krefelder Straße, rd. 2,4 km nördlich des Zentrums 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 neun Städten und Gemeinden des ehem. Kreis Aachen.

Die Krefelder Straße ist als B 57 eine stark befahrene Verbindung zwischen der Stadt Aachen und den nördlich gelegenen Städten der StädteRegion Aachen und in Richtung des Kreises Heinsberg.

Das Grundstück befindet sich an der B 57 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Würselen.

Der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist nur lückenhaft bebaut.

Die umgebenden Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote von Würselen sind in rd. 2,4 km erreichbar (s. o.), das Aachener Zentrum ist in rd. 8,0 km.

Die Anschlussstelle Aachen-Zentrum der A 4 ist in rd. 4,5 km, die Anschlussstelle Merzbrück der A 44 ist in rd. 6,5 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

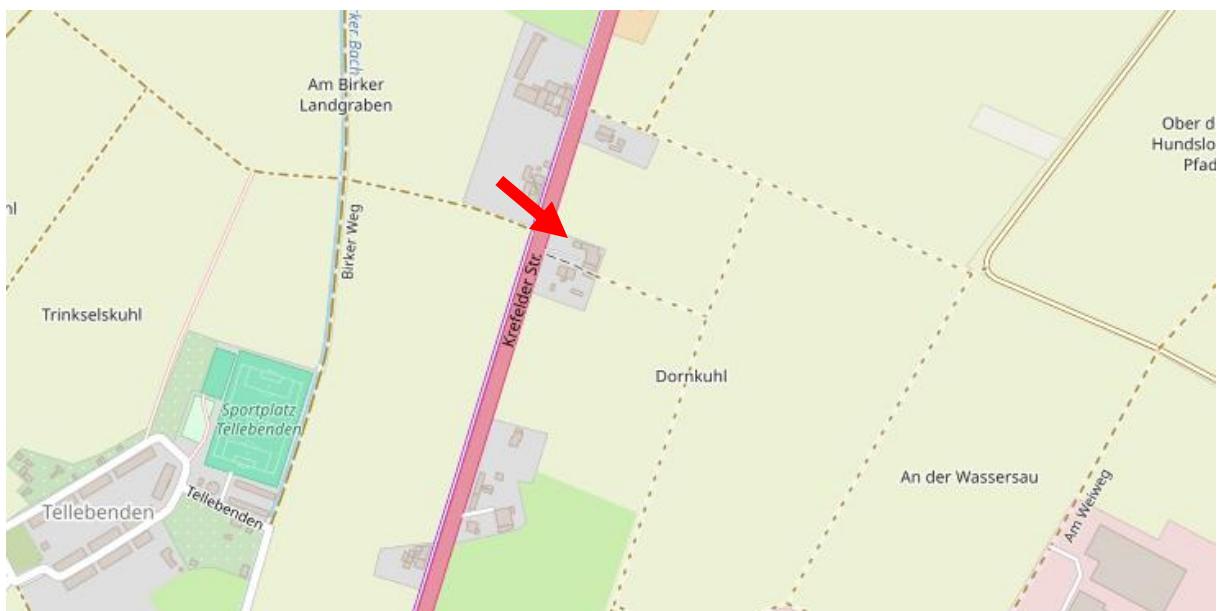
Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut

1. Freistehendes Einfamilien - Wohnhaus

Baujahr 1954/55
Die Aufstockung des Hauses erfolgt in 1977
Modernisierungen erfolgten 1996 und 2006

Das Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut

1.1 Vorbau

Teil 1
Baujahr wie das Wohnhaus angenommen

Die Erweiterung des Anbaus mit Werkstatt erfolgte in 1992

Der Vorbau ist eingeschossig, nicht unterkellert

2. PKW-Garage mit rückwärtiger Heizzentrale

Baujahr um 1965

3.1 Wohn- / Nutzflächen im Ist-Zustand

1. + 1.1 Wohnhaus mit Vorbau

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, WC, Arbeiten, Flur, Bad, Hauswirtschaft, Kochen / Essen, Wohnen, Abstellen	rd. 137,3 qm
--	--------------

Arbeiten, Sauna	rd. 16,9 qm
-----------------	-------------

Dachgeschoss (DG)

Flur, Bad, 5 Zimmer	rd. 105,1 qm
---------------------	--------------

rd. 259,3 qm

Spitzboden

Flur, Hobby 1 + 2	rd. 33,3 qm
-------------------	-------------

Wohnfläche gesamt	rd. 292,6 qm
--------------------------	---------------------

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Nutzflächen

1.1 Vorbau	rd. 34,9 qm
2. Garage	rd. 44,6 qm
Heizung und Öllager	rd 16,6 qm

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

Die Bauzeichnungen und Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer gezahlte Miete

Das gesamte Objekt ist nicht vermietet.
Es steht einem potentiellen Erwerber zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



12

4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchs ist eingetragen

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 58/24). Eingetragen am 07.11.2024

4.2 Baulasten

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Würselen, Krefelder Straße 106, Gemarkung Würselen, Flur 9, Flurstück 30/5

Bescheinigung

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage 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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde Folgendes mitgeteilt:

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

*Würselen, Krefelder Straße 106
Gemarkung Würselen, Flur 9, Flurstück 30/5*

Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu dem Grundstück

**Gemarkung Würselen,
Flur 9, Flurstück 30/5
Krefelder Straße 106, 52146 Würselen**

folgendes mit:

*Das genannte Grundstück ist vollständig
erschlossen.*

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

*Später entstehende Kosten für die Verbesserung
und Erweiterung der Erschließungsanlage, die
aufgrund der Bestimmungen des Kommunalen
Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-
Westfalen (KAG NRW) in der zurzeit gültigen
Fassung zu erheben wären, bleiben hiervon
unberührt. Ausbaumaßnahmen, die eine
Beitragspflicht nach dem KAG NRW auslösen
können, sind für die im Eigentum der Stadt
Würselen befindlichen angrenzenden öffentlichen
Verkehrsflächen weder in Planung noch stehen
beitragspflichtige Maßnahmen zur Abrechnung
aus.*

*Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der B
57 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik
Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), verwal-
tet und betrieben durch den Landesbetrieb
Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Deutz-Kalker-
Straße 18-26, 50679 Köln. Bezuglich dieser
Bundesstraße können unsererseits keine
Angaben zu geplanten Ausbaumaßnahmen
gemacht werden.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage bei-
gefügt.

4.5 Erschließung

Das Grundstück wird von der Krefelder Straße erschlossen. Es grenzt mit seiner südlichen Längsfront an einen Wirtschaftsweg, der im Eigentum der Stadt Würselen ist.



4.6 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.01.2025 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk
sowie Trennwände auch als Leichtbaukonstruktionen angenommen
Geschossdecken als Holzbalkenlagen
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Eindeckung aus Faserzementplatten
Rückwärtiger Anbau mit Pultdach und Beton-
pfanneneindeckung

Ausbau

Fassaden

Vorderfront, linke (nördliche) Seitenansicht und
Rückfront des Wohnhauses mit Spaltklinker und
Dämmung, verblendet
Fenster- und Türengewände an der Vorderfront
aus Naturstein
Rechte (südliche) Seite des Hauses mit
Faserzementplatten verkleidet
Rückfront des rückseitigen Anbaus geputzt

Treppen

Geschosstreppe aus einer Zweiholm-Stahlkonstruktion mit Eiche Aufritten und Edelstahl-
geländer
Treppe in den Spitzboden wie vor
Differenzstufen im Erdgeschoss aus Stahlbeton
mit Natursteinbelag

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Iso-Verglasung,
im EG aus 1996, im DG aus 1988
Dachflächenfenster im Spitzboden
Rollläden im EG mit E-Antrieb, im DG mit
Gurtbetrieb

Türen

Haustür

Aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Iso-
Verglasung aus 1996

Innentüren

Weiß beschichtet mit struktur. Holzfutter
Einzelne Ganzglastüren

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



17

Bodenbeläge	EG	Granitbeläge mit Einlegern/Randbändern aus 1996 Küche mit Belag aus Feinsteinzeug
	DG	Eiche-Fertigparkett im Bad Dielen aus Teak-Holz

Wand- / Deckenbehandlung		Wände geputzt mit Anstrich bzw. mit Lackbehandlung, sowie auch Tapete und Raufaser
-----------------------------	--	--

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	EG	WC mit Waschbecken Bad mit Dusche, Waschbecken und WC Wände jeweils raumhoch gefliest Ausstattung aus 1996
	DG	Bad mit Eckeinbauwanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC und Urinal Ausstattung aus 2006



WC EG



Bad EG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Bad DG



Bad DG



Bad DG



Bad DB

Heizung

Öl-Zentralheizung

Im Erdgeschoss weitgehend Fußbodenheizung, teilweise ergänzt durch Heizkörper

Im Dachgeschoss und Spitzboden Heizkörper
Heizzentrale lt. Angabe im Energieausweis aus 2005

Öllager in 3.500 l Stahltank aus 1970 und Erdtank mit (lt. Angabe) 10.000 l Größe

Warm-Wasserbereitung

Zentral über die Heizung

Elektroinstallationen

Den Umbauzeitpunkten und dem sonstigen Standard des Hauses entsprechend.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Besondere Ausstattung

- eingebaute Küche mit den entsprechenden Einbauten (Kühl- / Gefrierschrank, Herd, Backofen, Mikrowelle)
- sep. Kühlraum, von der Küche zugänglich
- Alarmanlage mit Aufschaltung
- Kühlgeräte in 2 Räumen des DG
- Einbauschränke in Erd- und Dachgeschoss
- Markise mit E-Antrieb



Küche



Küche



Kühlen



Hauswirtschaft

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Einbauschrank im Flur DG



Ankleide

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Dachgaube

WEITERE BAUBESCHREIBUNG



1.1 Vorbau

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk angenommen
Flachdach aus einer Holzkonstruktion mit Bitu-Dichtbahnen

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblendmauerwerk

Treppen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Fenster	Kunststofffenster mit Iso-Verglasung aus 1992
Türen	Außentür wie die Fenster Innentüren glatt weiß
Bodenbeläge	Fliesenbelag
Wand- / Decken- Behandlung	Wände geputzt mit Anstrich Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Haustechnische Ausstattung

Heizung	Heizkörper mit Thermostat-Ventilen Anschluss an die Heizung des Wohnhauses
Warmwasserbereitung	---
Elektroinstallationen	Der ehem. Nutzung als Werkstatt entsprechend

Besondere Ausstattung

- Saunaeinbau in Raum 1



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



22

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Kalksandstein- und Bimsmauerwerk angenommen
Flachdach aus Stahlbeton mit Bitu-Dichtbahnen
Estrich-Bodenbelag, Wände geputzt
Belichtung durch Glasbausteine
Sektionaltor Baujahr 1991 mit E-Antrieb
T-30 Türen zu Heizung und Öllager
Allgemeine Elektroversorgung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation
- TV über SAT-Anlage
- Abwasserbeseitigung s.u.

Schmutzwasser und Wasser der Dachflächen durch Einleitung in den Straßenkanal.

Regenwasser der befestigten Freiflächen durch Versickerung auf dem Grundstück

5.2 Außenanlagen

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt durch ein rd. 5,0 m breites Tor mit E-Antrieb und sep. Tür. Die straßenseitigen Parkflächen sind mit Asphalt befestigt.

Freisitze und Wege sind mit Betonpflaster angelegt. Der vorderseitige Hausgarten weist eine Rasenfläche und Ziergehölze auf.

Abstellraum für Gartengeräte aus einer Holzkonstruktion.

Die Einfriedung / Abgrenzung erfolgt teilweise durch die aufstehenden Gebäude und teilweise durch Zaunelemente auf massivem Sockel.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind gut und dem jeweiligen Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend

Abweichend wurde festgestellt:

1. Wohnhaus

- Einzelne Spannungsrisse in Bodenbelägen
- Die Dachflächenfenster im Spitzboden sind auf Dichtigkeit zu überprüfen

1.1 Vorbau

2. PKW-Garage

- Anstrichschäden an der Decke, die auf Dachunddichtigkeiten schließen lassen
Lt.. Angabe Dacheindeckung in 2017 erneuert, daher led. noch optischer Mangel

3. Außenanlagen

- Teilweise Schäden am massiven Sockel der Einfriedung und an einzelnen Zaunelementen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



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

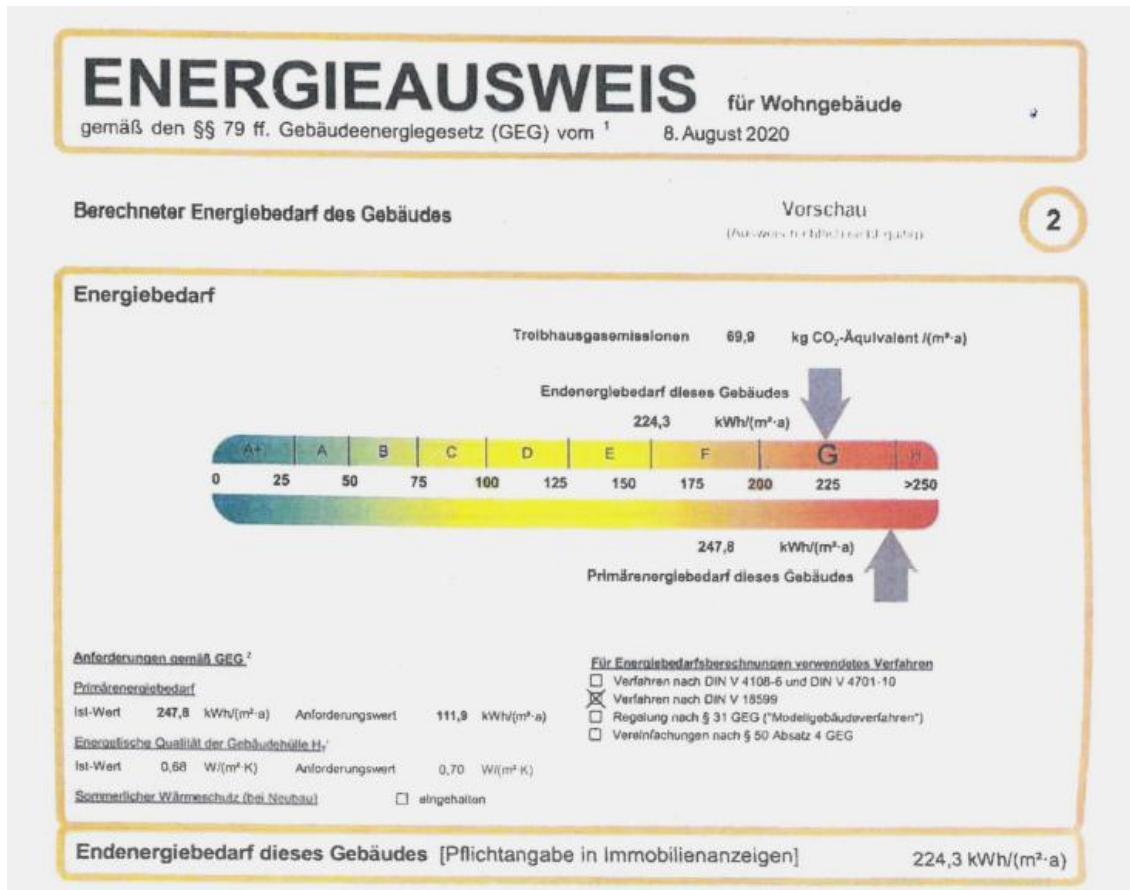
Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

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

5.4 Energetische Beurteilung

Mit Datum vom 20.3.2023 wurde ein Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfes erstellt.
(s. folgende Seite)



Ausschnitt aus dem Energieausweis

Der vollständige Energieausweis ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen im Ist-Zustand

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht und im Erdgeschoss großzügig und interessant.

Die Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss beträgt rd. 259,0 qm und ist damit überdurchschnittlich.

Hinzu kommen 33,0 qm als Ergänzungsfäche im Spitzboden für Hobby o.a. sowie der Vorbau mit rd. 35,0 qm als ehem. Werkstatt und die Garage mit rd. 45,0 qm.

5.6 Ergänzende Angaben des Eigentümers zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen

Sanierung EG 1996

Elektrik, Wasser, Abwasser, neuer Kanalanschluss Straße, neue Wasserleitung Straße, Fenster EG, Haustür, Fußböden EG, Gartenanlage vorne sowie hinten, elektr. Rollläden EG, Wärmedämmung, Klinkerverkleidung, Pflaster, Parkplatz geteert, Toreinfahrt erneuert inkl. elektr. Tor

Neue Heizung Öl Brennwert in 2005

Sanierung DG 2006

Böden, Echtholzparkett, Wände und Decken in Gipskarton, Badezimmer komplett saniert, ebenfalls Wasser und Abwasser neu

Zaun 2018 und 2022 erneuert.

5.7 Ergänzende Angaben zum Wohnhaus und den Wohn- und Nutzflächen



Der Küchenbereich im Erdgeschoss wurde bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze erweitert. In der Flurkarte ist diese Erweiterung enthalten. In den übergebenen Bauzeichnungen bei der Errichtung des Vorbaus in 1992 jedoch nicht.

Wie eine Nachfrage bei der Stadt Würselen ergab, ist das Grundstück nicht baulastbegünstigt (Übernahme der fehlenden Abstandsfläche durch den Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 30/4).

Es ist daher davon auszugehen, dass der vorgenannte Ausbau nicht legal erfolgt ist.

Es ist zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Auflagen eine Legalisierung dieses vorgenommenen Ausbaus erfolgen kann.

Bei der Bewertung wird daher ein Risikoabzug von 20.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Die Garage mit anschließender Heizzentrale weist an der Grundstücksgrenze eine Länge auf von rd. 13,5 m.

Wie der Bauakte bei der Stadt Würselen zu entnehmen ist, ist hier eine Baulast für die über 9,0 m hinausgehende Tiefe nicht erforderlich, da die Garage an einen Weg grenzt, der im Eigentum der Stadt Würselen steht.

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

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

Auch wurden die baulichen Anlagen nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel / -schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.
- 3) Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Wohnhauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

In § 35 BauGB heißt es:

- (1) *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es*
 1. *einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
 2. *einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*
 3. *dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,*
 4. *wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,*
 5. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient oder*
 6. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserkraft dient.*
- (2) *Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.*



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)

7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV). Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV). Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



32

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage.

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 Würselen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
9	30/5	Gebäude- und Freifläche, Krefelder Straße 106	1.110 qm

- Front : rd. 20,0 m
 Rückfront : rd. 24,0 m
 Tiefe : rd. 50,0 m
 Grundstückszuschnitt : trapezförmig
 (siehe Flurkarte)
 Lage zur Himmelsrichtung : Die Längsausrichtung des Grundstücks ist
 Nord-West / Süd-Ost



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 **210,00 €/qm**, wobei sich der o.a. Richtwert auf den bebauten Teil des Bewertungsgrundstücks bezieht.



Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Mischgebiet
• Bauweise	Keine Angabe (KA)
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	KA
• Fläche	KA
• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG
• Bemerkung	Würselen - Krefelder Straße (Außenbereichssatzung nach § 35 Bau GB)

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 160,00 - 289,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 210,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die vorgenannten Bodenrichtwertstufen auf Lagen bezieht, für die ein Bebauungsplan besteht, bzw. auf Lagen, die nach § 34 (Innenbereich) beurteilt werden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Der Bodenrichtwert von 210,00 €/qm wird im vorliegenden Fall auf eine Fläche von rd. 645,0 qm bezogen, die sich an den Vorgaben des Gutachterausschusses orientiert.

Die straßenseitig vorgelagerte Fläche wird aufgrund von Lage und Nutzung mit 35 % des vorgenannten Baulandwertes angesetzt. (Faktor 0,35)

$$210,00 \text{ €/qm} \times 0,35 = \underline{\underline{73,50 \text{ €/qm}}}$$

Daraus folgt:

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
9	30/5	Gebäude- und Freifläche, Krefelder Straße 106	1.110 qm			

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	169.628,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	169.628,00 €

8.3 Gebäudewerte

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

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstücks-werte 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 IV / 2024

Bund = 184,7 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. + 1.1 Wohnhaus mit Vorbau	388,0	1.145,00 € ¹	2.114,80 €	820.540,00 €	46,0 ³	443.090,00 €
2. Garage	54,0	520,00 € ²	960,40 €	51.860,00 €	46,0 ⁴	28.000,00 €
						471.090,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.21 Einfamilienhaus freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

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

Baujahr: 1966 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1987 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
(modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 875,00 - 1.215,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **1.039,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gemäß Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: 1,05 aufgrund des ausgebauten Spitzbodens
1,05 wegen der besonderen Ausstattung

Daraus folgt: **1.039,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,05 x 1,05 = 1.145,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte 471.090,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



37

Übertrag Gebäudewerte **471.090,00 €**

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen

Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **520,00 €/qm BGF**

3 Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 43 Jahre bei
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Abschreibung
gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **46,0 %**

4 Abschreibung wie vor

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 20 des Wertgutachtens)	+	<u>7.500,00 €</u>
---	---	-------------------

= 478.590,00 €

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

= 478.590,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	<u>38.000,00 €</u>
---	---	--------------------

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

516.590,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>516.590,00 €</u>
---	---	----------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Höhe der Gebäudezeitwerte und der vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



38

8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)		€	169.628,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		€	516.590,00
		€	686.218,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	686.000,00

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 Zwei-familienhäuser), 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**)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Zu 1) Marktanpassung

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

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

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

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 686.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,96.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
- Großzügiges Grundstück
- Seitlich und rückwärtig angrenzend an freie Feldlage mit Weitblick
- Lage an der stark befahrenen Krefelder Straße (B 57)
- Wohnhaus mit unterschiedlich alter Bausubstanz, ausgebaut, erweitert und modernisiert wie beschrieben
- Steigende energetische Anforderungen
- Überdurchschnittlich großes Wohn- und Nutzflächenangebot
- Parken auf dem eigenen Grundstück

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,86 als zutreffend angesehen, der rd. 10 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = marktangepasster Sachwert

$$686.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,86 \quad = \quad \underline{\underline{589.960,00 \text{ €}}}$$

Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 24 + 25 des Wertgutachtens)
- 10.000,00 € als Rechengröße
- b) Risikoabzug für den Anbau
(siehe Seite 27 des Wertgutachtens)
- 20.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger marktangepasster Sachwert 589.960,00 €

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

- a) Abzug für Mängel / Schäden - 10.000,00 €
- b) Risikoabzug s.o. - 20.000,00 €

Sachwert = 559.960,00 €

rd. 560.000,00 €

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



Herzogenrath, 21. Februar 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Krefelder Straße 106
52146 Würselen



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 Rauminhalt (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 01.01.2024