

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Am Bach 10 in
52080 Aachen-Eilendorf nebst 1/2 Miteigentumsanteil an der privaten
Verkehrsfläche, Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 623**



Datum des Gutachtens: 09.05.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 59/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.1.1	Eilendorf, Blatt 1087	11
2.4.1.2	Eilendorf, Blatt 10822	12
2.4.2	wirtschaftliche Einheit	12
2.4.3	Baulasten	12
2.4.4	Erschließungsbeiträge	12
2.4.5	Wohnungsbindung	13
2.4.6	Mietverträge	13
2.4.7	Denkmalschutz	13
2.4.8	Überbau	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	14
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit	19
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	20
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20

5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	22
5.1	Flurstück 621	22
5.2	Flurstück 623 (1/2 Anteil)	24
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	25
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	26
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	26
7.1	Allgemeines	26
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
7.3	Vorläufiger Ertragswert	29
8	Zusammenstellung der Werte	29
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	30
10.1	Baumängel / Bauschäden	30
10.2	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	30
10.3	Selbständig nutzbare Teilfläche Flurstück 623	31
10.4	Erschließungssituation	31
10.5	Zusammenstellung der Werte	32
11	Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	32
12	Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung	33
12.1	Flurstück 623 (1/2 Anteil) unter Berücksichtigung des Überbaus	33
12.2	Flurstück 621 unter Berücksichtigung des Überbaus und der veränderten Erschließungssituation	36
13	Anhang	38
13.1	Fotos	38
13.2	Planunterlagen aus der Bauakte	43

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag:	23.04.2025
Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Qualitätsstichtag:	23.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025 und 23.04.2025 (jeweils nur Außenbesichtigung)
Teilnehmende:	die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem rechts angebauten, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Flachdach und hinten angebauten Schuppengebäuden
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug Eilendorf 1087 (ohne Abt. III), beglaubigt, vom 22.11.2024 - Grundbuchauszug Eilendorf 10822 (ohne Abt. III), beglaubigt, vom 22.11.2024 - schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 28.01.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 09.04.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 04.02.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Aachen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 20.01.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 20.01.2025 - Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine vom 09.04.2025 und 23.04.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen

Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wenngleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte.

Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Der Bewertungsauftrag umfasst das bebaute Grundstück Am Bach 10, Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 621 sowie den 1/2 Anteil an der Verkehrsfläche Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 623. Der Zugang des bebauten Grundstücks zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nur über die Wegefläche Flurstück 623 möglich. Insofern bilden die beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit, für die ein Gesamt-Verkehrswert ausgewiesen wird. Auftragsgemäß sind für die Zwecke der Zwangsversteigerung zusätzlich die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke auszuweisen.
- **Das Objekt war an den angekündigten Terminen zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Auftragsgemäß erfolgt die vorliegende Bewertung ohne Innenbesichtigung. Ein entsprechender Sicherheitsabschlag wird berücksichtigt.**

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 in der jeweils gültigen Fassung

wesentliche verwendete

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:515

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Eilendorf von Aachen, ca. 6 km östlich des Aachener Zentrums. Die Stadt Aachen hat rd. 252.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Grundstück (Flurstück 621), welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, wird im Südosten von einem Privatweg (Flurstück 623) erschlossen, der von der Straße Am Bach abzweigt. Das bebaute Flurstück 621 hat keine direkte Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straße Am Bach ist eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Sackgasse ohne Gehwege und mit vereinzelt Parkmöglichkeiten. Sie verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Kreuzungsbereich zur Von-Coels-Straße (L 221), einer stark befahrenen Durchgangsstraße. Im Nordwesten grenzt das bebaute Grundstück an ebenfalls bebaute Nachbargrundstücke, im Nordosten schließt sich ein Gartenlandgrundstück an. Im Südosten befinden sich mehrere mit Wohnhäusern bebaute Flurstücke, die auch über den Privatweg (Flurstück 623) erschlossen werden. Die Gartenfläche des Flurstücks 621 ist nach Nordosten orientiert. Im rechten Nachbarhaus (Von-Coels-Straße 261) wird im Erdgeschoss ein Restaurant mit Außengastronomie betrieben. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend ein- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Das Gebiet ist als Mischgebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich unmittelbar vor dem Objekt an der Von-Coels-Straße. Die Regionalbahn-Haltestelle Eilendorf ist ca. 1 km, die Bahnhaltestelle Rothe Erde mit überörtlicher Anbindung ist ca. 4 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Würselen auf die A 544 mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande sowie an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 350 m Entfernung an der Von-Coels-Straße. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 6 km Entfernung gegeben.
- Bildungseinrichtungen:** In Eilendorf befinden sich ab ca. 400 m Entfernung im Umkreis von ca. 1,2 km mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, verschiedene weiterführende Schulen befinden sich ab ca. 3,3 km Entfernung in der Aachener Innenstadt.

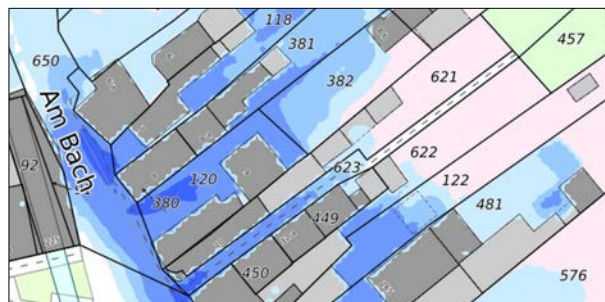
Immissionen:	Bei den Ortsbesichtigungen waren Verkehrsimmissionen ausgehend von der Von-Coels-Straße wahrnehmbar.
Wohnlage:	Gemäß der Wohnlagenliste zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage. Die -mit Ausnahme eines Fensters zur Straße- einseitige Orientierung zu dem schmalen Privatweg, von dem aus drei weitere Wohnhäuser sowie mehrere Garagen erschlossen werden, stellt sich in Bezug auf Belichtung und Belüftung sowie auf die Privatsphäre der Bewohner als ungünstige Gemengelage dar.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

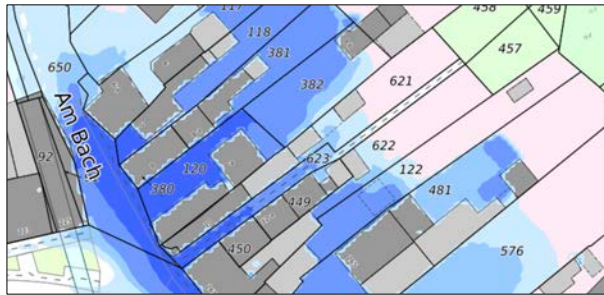
Flurstück 621:	Grundstückstiefe ca. 65 m, Grundstücksbreite ca. 3 bis 8 m, leicht unregelmäßiger, polygonaler Zuschnitt, in Richtung Nordosten leicht ansteigendes Gelände
Flurstück 623:	Straßenfrontlänge ca. 6 m, Grundstückstiefe ca. 66 m, Grundstücksbreite ca. 1,50 m bis 6 m, leicht unregelmäßiger, polygonaler Zuschnitt, in Richtung Nordosten leicht ansteigendes Gelände

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:	Das zu bewertende Grundstück wird laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Aachen vom 20.01.2025 nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Somit besteht kein Altlastenverdacht. Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.
Hochwasser:	Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr besteht.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedtregion-aachen.de>)



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (extrem) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

2.4.1.1 Eilendorf, Blatt 1087

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Eilendorf, Blatt 1087,

lfd. Nr. 1: Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 621,
Gebäude- und Freifläche, Am Bach 10, groß 352 qm

lfd. Nr. 2

zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 121/4 (*jetzt 623*),
eingetragen im Grundbuch von Eilendorf Blatt 1088 (*jetzt 10822*)
Abt. II Nr. 2.

Hinweis: Das Flurstück 623 wurde in ein neues Grundbuch umgeschrieben.
Das Wegerecht wurde dabei versehentlich **nicht** in Abt. II als
Belastung übertragen. Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes gilt
das Wegerecht daher als erloschen. Ob der damals geschlossene
Vertrag weiterhin Bestand hat, ist eine rechtliche Frage, die im
Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden
kann. Im Weiteren wird unterstellt, dass **kein** dinglich gesichertes
Wegerecht und somit ein gewisser Regelungsbedarf besteht.

Abteilung I:

Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II:

lfd. Nr. 1-2: *gelöscht*

lfd. Nr. 3: *Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen*

Abteilung III:

(lag nicht vor)

Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden
Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch
valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung
ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.1.2 Eilendorf, Blatt 10822

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Eilendorf, Blatt 10822, lfd. Nr. 1: Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 623, Verkehrsfläche, Am Bach, groß 149 qm
Abteilung I:	lfd. Nr. 5: <i>Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt zu 1/2 Anteil</i>
Abteilung II:	lfd. Nr. 1-3: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 4: <i>Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen</i>
Abteilung III:	<i>(lag nicht vor)</i> Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 wirtschaftliche Einheit

Die beiden Flurstücke 621 und 623 werden in verschiedenen Grundbüchern geführt und sind daher grundsätzlich einzeln zu veräußern. Sie bilden jedoch insofern eine wirtschaftliche Einheit, als das Flurstück 621 nicht über einen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt und über das Flurstück 623 erschlossen wird. Aus sachverständiger Sicht ist es daher sinnvoll, die beiden Flurstücke zusammen zu veräußern.

2.4.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.02.2025 keine Eintragungen zulasten der hier zu bewertenden Flurstücke.

2.4.4 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 28.01.2025 schriftlich mitgeteilt, dass für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Am Bach“ keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff BauGB mehr erhoben werden. Eine Beitragserhebung gemäß §8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.5 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 20.01.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

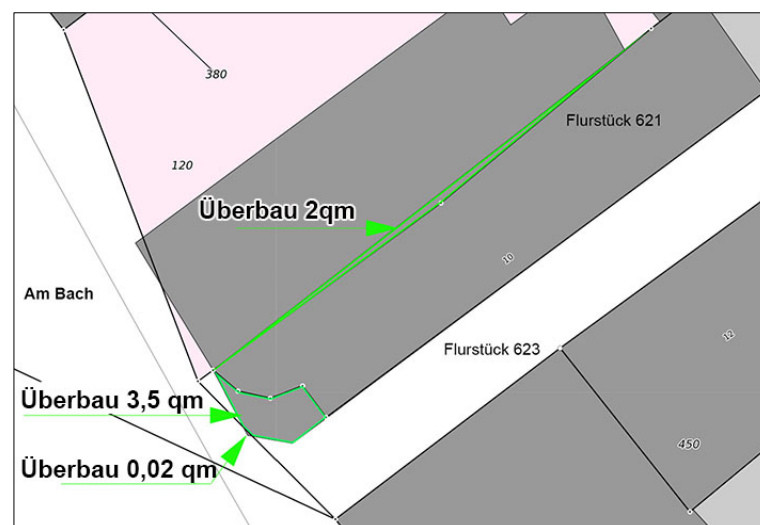
2.4.6 Mietverträge

Es wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht.

2.4.7 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen.

2.4.8 Überbau



Lageplan mit Überbausituation o. M.

Das Gebäude auf dem hier zu bewertenden Grundstück Am Bach 10 (Flurstück 621) überbaut die angrenzende und hier zu 1/2 Anteil mitzubewertende Wegefläche (Flurstück 623) straßenseitig um ca. 3,5 qm. Da die beiden Flurstücke am Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Einheit bilden und sich (zumindest anteilig) im Besitz derselben Person befinden, wird -vorbehaltlich einer rechtlichen Klärung- unterstellt, dass es sich um einen Eigengrenzüberbau handelt, der bei einer Veräußerung der wirtschaftlichen Einheit ohne Werteinfluss ist.

Weiterhin überbaut das Gebäude auf Flurstück 621 gemäß Katasterplan die angrenzende öffentliche Straße um 0,02 qm, was aufgrund der geringen Fläche vernachlässigbar ist.

Zudem überbaut das Gebäude auch das Nachbargrundstück Flurstück 120 auf rd. 2 qm, was ebenfalls aufgrund der geringen Fläche vernachlässigbar ist.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Aachen ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Aachen, Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

Bis zu einer Tiefe von ca. 57 m liegt das Grundstück im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 99 „Eilendorf (Von-Coels-Straße-Nirmer Straße-Josefstraße)“ der Stadt Aachen vom 21.06.1989.

Ein diesbezüglicher Werteinfluss ist hier nicht gegeben.

Weiter gelten:

- die Stellplatzsatzung
- die Baumschutzsatzung
- die Satzung über Spielflächen für Kleinkinder
- die Wohnraumschutzsatzung
- die Grün- und Gestaltungssatzung.

Erschließung:

Die Erschließung des bebauten Flurstücks 621 erfolgt über das Flurstück 623, welches dem Eigentümer des bebauten Grundstücks ebenfalls zu 1/2 Anteil gehört. Diesbezügliche Grunddienstbarkeiten oder Baulasten wurden nicht eingetragen. Es besteht somit weder eine dingliche noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung.

Daraus ergibt sich die Problematik, dass nicht auszuschließen ist, dass die anteilige Wegefläche, die in einem eigenen Grundbuch geführt wird, bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung des bebauten Flurstücks 621 nicht mitübertragen werden und der neue Eigentümer ggf. nur noch ein Notwegerecht hat. Sollte für das bebaute Grundstück ein neuer Bauantrag gestellt werden, wird die Baubehörde mit hoher Wahrscheinlichkeit eine

Baulasteintragung zugunsten der Stadt Aachen verlangen, um die Erschließung auch öffentlich-rechtlich zu sichern. Diesem Umstand wird unter 10.4 mit einer Wertminderung Rechnung getragen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen und den vorliegenden Unterlagen.

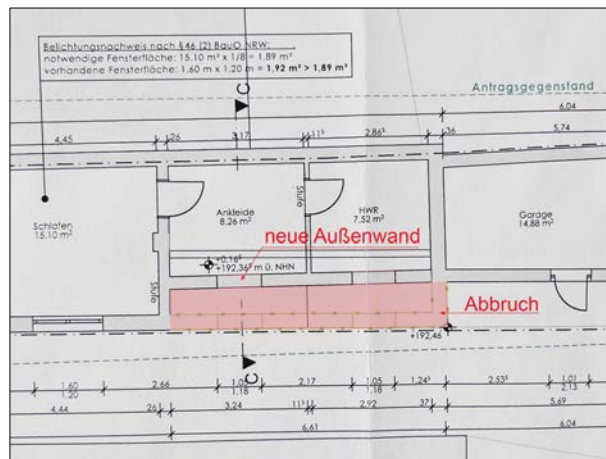
Art der Bebauung:	links angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude in Massivbauweise mit Flachdach und hinten angebauten Schuppengebäuden
Nutzung:	Das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag als Einfamilien-Wohnhaus genutzt.
Baujahr:	unbekannt, vermutlich um 1950
Modernisierungen:	unbekannt Nach dem äußeren Erscheinungsbild wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Es wird angenommen, dass für ein Objekt dieses Baujahres übliche Modernisierungen der Sanitäreinrichtungen, der Heizungsanlage und der Bodenbeläge im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden, die aber möglicherweise schon länger zurückliegen.
Raumaufteilung:	gemäß Baugenehmigung: Eingangsflur, zwei Zimmer, Küche, Flur, Bad, Ankleide, Hauswirtschaftsraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde bei der Stadt Aachen eingesehen. Sie enthält folgende Vorgänge: - Bauschein 185/54 zum Einbau eines Zimmers in einem bestehenden Stallanbau vom 12.04.1954 - Bauschein 512/56 zur Errichtung einer Schankwirtschaft und Einbau eines Schlafzimmers vom 14.06.1956 mit Gebrauchsabnahme-Schein vom 13.03.1960 - Bauschein 47/63 zum Anbau eines Schlafrumes und Abbruch des vorhandenen Schuppens vom 24.01.1963 (nicht ausgeführt, Bauschein ungültig) - Baugenehmigung 63/0306-03211-2022 vom 12.04.2023 zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses gem. §64 BauO NRW 2018, hier: Legalisierung der Gebäudekubatur und der Nutzungsänderung von
-------------------	---

Verkaufsraum in Wohnen. Eine diesbezügliche Baubeginnanzeige liegt nicht vor. Demnach hätte die Baugenehmigung -vorbehaltlich einer rechtlichen Klärung- gemäß §75 BauO NRW noch bis zum 11.04.2026 Bestand. Eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist auf rechtzeitigen schriftlichen Antrag möglich.

Mit der zuletzt gültigen Baugenehmigung wurde der abweichend von den vorhergehenden Baugenehmigungen errichtete Verlauf der Straßenfassade (Überbau auf das Flurstück 623) legalisiert. Außerdem wurde die Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus legalisiert. Damit einher geht jedoch eine Verkleinerung der beiden hinteren Räume in der Breite (s. u.) mit Errichtung einer neuen Außenwand ohne Fenster.



Ausschnitt Grundriss zur Baugenehmigung vom 12.04.2023 mit Kennzeichnung der Abbruchverpflichtung

Für die hinten angebauten Schuppengebäude, die mit einer Überdachung verbunden sind, ist ebenfalls kein Antrag auf Baugenehmigung enthalten. Da der Antragsgegenstand den als Garage bezeichneten ersten Schuppen hinter dem Wohngebäude umfasst, wird hier unterstellt, dass er damit als legalisiert einzustufen ist. Für die daran anschließende Überdachung und den zweiten Schuppen liegt keine Baugenehmigung vor. Die Abweichungen von den bestehenden Baugenehmigungen sowie der Einfluss der Rückbauverpflichtung werden unter 10.1 wertmindernd berücksichtigt.

3.3 Baubeschreibung

In Bezug auf unbekannte Ausstattungsmerkmale werden aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes Annahmen getroffen und der Bewertung zugrunde gelegt.

Fundamente und
Sohle:

Beton

Außenwände / Fassaden:	Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen
Hauseingangstür:	Holztür mit außen aufgesetztem Gitter, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, eine Klingelstelle, Außenbeleuchtung, außen angebrachter Briefkasten, Eingangsstufe mit Natursteinbelag
Deckenuntersichten:	überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen
Dachform:	Flachdach mit Dachüberstand
Dachkonstruktion:	Beton
Dacheindeckung:	mit Bitumendachpappe abgedichtet, Kamine und Dachrand mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung, Rinnen und Fallrohre in Zink
Fußbodenbeläge:	überwiegend Spaltklinker- oder Fliesenbelag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	überwiegend naturholzfurnierte Türblätter mit Stahlzarge
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Glassteinfeld, zusätzlich drei Dachkuppeln in PVC, offenbar
Sanitäre Ausstattung:	ein Bad mit Bade- und Duschwanne, Waschtisch, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 2 m hoch gefliest
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr vermutlich ca. 2015
Warmwasserbereitung:	über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:	einfacher, baujahrestypischer Standard
Schuppen I:	hinten angebaut in Massivbauweise, Wände gemauert, verputzt und gestrichen, Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten auf Stahl-/ Holzunterkonstruktion eingedeckt, Estrichboden, einfaches Stahlschwingtor, seitlich Stahlblechtür
Schuppen II:	mit überdachtem Abstand zu Schuppen I, errichtet in Massivbauweise, Wände gemauert, verputzt und gestrichen, Überdachung des Zwischenraumes und Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten auf Stahl-/

Holzunterkonstruktion eingedeckt, Estrichboden, doppelflügeliges Holz-Drehtor

Zubehör: nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Strom-, Post-, Wasser- und Gasanschluss

Entsorgung: öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung

Einfriedungen: zwischen den beiden Schuppen halbhohle Mauer zum linken Nachbargrundstück, Maschendrahtzaun mit Holztür zur Gartenfläche

Garten: Rasenfläche mit Strauchbestand, Wegefläche mit Betonsteinen gepflastert, einfaches Stahlblech-Gartenhaus

Flurstück 623: Wegefläche mit Betonsteinen und Rasengittersteinen befestigt

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich -soweit von außen ersichtlich- in überwiegend baujahrestypischem, etwas vernachlässigtem Unterhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungstau. Die Gartenfläche befindet sich in verwildertem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
- Dachrinne stellenweise undicht
- Anstrich des Dachüberstandes blättert stellenweise ab
- Rissbildung im Außenputz des Schuppens I

Die Bauart und die Ausstattung der Gebäude ist überwiegend baujahrestypisch. Es wird angenommen, dass geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden. Demnach erfüllt das zu Wohnzwecken genutzte Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vermietung oder Verkauf ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird

vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres ist jedoch nicht auszuschließen, dass die als Dachdeckung der Schuppengebäude verwendeten Faserzement-Wellplatten Asbest enthalten. Bei einer eventuellen Entsorgung sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten sowie erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungszustands werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebbende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit

Das Objekt ist unter der Voraussetzung der Umsetzung der Abbruchverfügung mit Einschränkungen als Wohnhaus nutzbar. Nachteilig sind die teilweise unterschiedlichen Bodenhöhen der Räume, die Stufen in einzelnen Türöffnungen erfordern und die schmale, langgestreckte Grundrisskonzeption, die Durchgangszimmer aufweist sowie die überwiegend einseitige Orientierung zum Privatweg bzw. zur Straße hinsichtlich Belichtung, Belüftung und der Privatsphäre der Bewohner. Die Schuppen sind als Kellerersatz zum Abstellen nutzbar. Ggf. sind sie für kleine PKW als Garage nutzbar mit Einschränkungen hinsichtlich der schmalen Zufahrt und der Lage der Tore.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen wurden der Baugenehmigung vom 12.04.2023 entnommen und berücksichtigen die Rückbauverpflichtung.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003

Wohnen	28,62 qm
Flur	4,96 qm
Küche	12,50 qm
Flur	2,59 qm
Bad	5,17 qm
Schlafzimmer	15,10 qm
Ankleide	8,26 qm
Hauswirtschaftsraum	7,52 qm
Wohnfläche gesamt	84,72 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus	ca.	104,00 qm
Schuppen I	ca.	19,00 qm
Schuppen II	ca.	18,00 qm
Überdachung	ca.	18,00 qm

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Da das zu bewertende Objekt (Flurstück 621) als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist. Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Immobilienrichtwerten herangezogen.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

Die unbebaute Wegefläche Flurstück 623 wird im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts bewertet.

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

5.1 Flurstück 621

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für diesen Bereich von Aachen-Eilendorf ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 30 m und zwei- bis dreigeschossiger Mischbebauung in geschlossener Bauweise mit 380,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52068
Gemarkungsname	Eilendorf
Gemarkungsnummer	4174
Ortsteil	Eilendorf
Bodenrichtwertnummer	25328
Bodenrichtwert	380 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	II-III
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Von-Coels-Str. (Lindenstr. bis Heckstr.)
Freies Feld	01257

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Bewertungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

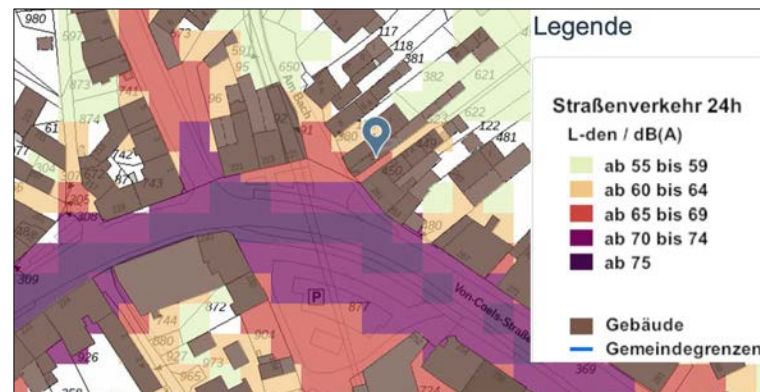
Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone in einer komplizierten Gemengelage, die mit Einschränkungen verbunden ist. Daher wird eine Wertminderung in Höhe von 10% des Bodenwerts angenommen.

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung waren Immissionen durch Verkehrslärm feststellbar, ausgehend von der Von-Coels-Straße. Die Schallimmission

(Straßenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich des Grundstücks bis 69 dB(A). Dieser Wert überschreitet die Werte der TA Lärm für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)). Da die gesamte Bodenrichtwertzone gleichermaßen betroffen ist, wird keine diesbezügliche Wertminderung berücksichtigt.



Ausschnitt Lärmkarte 2022, Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>

Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine wertrelevante Abweichung
Bauweise:	offen - keine wertrelevante Abweichung
Geschosszahl:	eingeschossig - keine wertrelevante Abweichung
Tiefe:	im Mittel ca. 65 m - Die Grundstückstiefe ist wesentlich größer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses gemäß der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2025, S. 47) um 32% zu reduzieren ist.
Größe:	352 qm - keine wertrelevante Abweichung
Ausnutzung:	GRZ = ca. 0,3 / GFZ = ca. 0,3 - nicht relevant
Zuschnitt:	leicht unregelmäßiger, sehr schmaler Zuschnitt - Aufgrund des sehr schmalen Zuschnittes, der die Gebäudenutzung stark einschränkt, wird eine sachverständig geschätzte Wertminderung in Höhe von 10% angenommen. Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:
Grundstücksgröße:	352 qm

davon:

- rentierliches Bauland: 352 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	380,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	380,00 €
Anpassung wegen Lage	* 0,90
Anpassung wegen Tiefe	*0,68
Anpassung wegen Zuschnitt	<u>*0,90</u>
angepasster Bodenwert	<u>209,00 €</u>

Bodenwert:

352 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.	
Erschließungskosten à 209,00 €/qm	
352 qm * 209,00 €/qm =	<u>73.568,00 €</u>

5.2 Flurstück 623 (1/2 Anteil)

Das Flurstück 623 wird in einem eigenen Grundbuch als Verkehrsfläche geführt, im Flurstücks- und Eigentüternachweis der Städteregion Aachen ist als Nutzungsart Weg angegeben. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Das Flurstück weicht hinsichtlich seiner Nutzung wertmindernd vom Richtwertgrundstück ab.

Unter Berücksichtigung der ausschließlichen Nutzbarkeit als Weg und der damit verbundenen Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Eigentümer sowie des Abstimmungsbedarfs innerhalb der Eigentümergemeinschaft, wird für das Flurstück 623 ein Bodenwert in Höhe von 10% Bodenrichtwerts angenommen.

$$149 \text{ qm} * 380 \text{ €/qm} * 0,10 = \underline{5.662,00 \text{ €}}$$

$$\text{davon } 1/2 \text{ Anteil: } 5.662,00 \text{ €} * 0,5 = \underline{2.831,00 \text{ €}}$$

Selbständig nutzbare Teilflächen sind gemäß ImmoWertV separat zu berücksichtigen. Daher wird der Bodenwert des Flurstücks 623 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.3 aufgeführt.

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.
Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.
Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem tatsächlichen Baujahr sowie den unterstellten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1964 als fiktives Baujahr.		
Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 972,00 €/qm BGF.		
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, I/2025: 187,2 (Basis 2010=100)		
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)		
NHK, angepasst:	$1.000,00 \text{ €} * 1,872 * 1,0 = 1.872,00 \text{ €/qm BGF}$		
	$104 \text{ qm} * 1.872,00 \text{ €/qm} =$		194.688,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Lichtkuppeln etc.), pauschal:		6.000,00 €
	zuzüglich Schuppengebäude I und II mit Überdachung, pauschal		<u>28.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:		<u>228.688,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung		
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	RND 19 Jahre		

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 19 / 80 = 0,24$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $228.688,00 \text{ €} * 0,24 =$	54.885,00 €
zuzüglich Wert der Außenanlagen einschl. Hausanschlüsse	<u>4.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>58.885,00 €</u>

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	73.568,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>58.885,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>132.453,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 132.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt. Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge:

Es ist nicht bekannt, ob ein Mietvertrag besteht. Eine tatsächliche Miete kann somit nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete:

Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Ermittlung der marktüblichen Miete herangezogen. Dieser gilt zwar nur für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 15 qm und 140 qm in Mehrfamilienhäusern und ausdrücklich nicht für Einfamilienhäuser. In der Rechtsprechung ist jedoch allgemein anerkannt, dass auch bei ausdrücklichem Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung von Einfamilienhaus-Mieten selbst einfache Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Einfamilienhäuser zur Orientierung herangezogen werden können. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich entsprechend den Vorgaben des Mietspiegels die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

Ausgangswert bei Wohnungsgröße 85-86 qm		7,30 €/qm
Baujahr 1949-1960	+ 8%	
Durchgangszimmer	- 4%	
Wohnlage mittel	± 0%	
Summe Zuschläge	+ 4%	0,29 €/qm
mittlere monatliche Vergleichsmiete		7,59 €/qm
unterer Wert der Spanne: 7,59 € * 0,83		6,30 €/qm
oberer Wert der Spanne: 7,59 € * 1,17		8,88 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, insbesondere der nachteiligen Gemengelage, die die Vorzüge der Nutzung eines Einfamilienhauses sowie die Schuppen- und Gartennutzung aufwiegt und der unterstellten, eher einfachen Ausstattung, wird eine Miete von 7,60 € einschließlich der Schuppen- und Gartennutzung als marktüblich erzielbar angenommen. Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag:	$85 \text{ qm} * 7,60 \text{ €} * 12 =$	7.752,00 €
------------------	---	------------

Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.	
-------------------------	---	--

abzüglich Verwaltungskosten		
1 Einheit * 359,00 €/Einheit/Jahr =	- 359,00 €	

abzüglich Instandhaltungskosten		
85 qm * 14,00 €/qm/Jahr =	- 1.190,00 €	
2 Schuppen * 106,00 €/Jahr =	- 212,00 €	

abzüglich Mietausfallwagnis		
2% von 7.752,00 €	- <u>155,00 €</u>	

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt:	- <u>1.916,00 €</u>
entspricht ca. 25 % des Jahresrohertrages	

Jahresreinertrag:	5.836,00 €
-------------------	------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	$73.568,00 \text{ €} * 1,5\%$	- <u>1.104,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>4.732,00 €</u>
--	-------------------

Restnutzungsdauer:	19 Jahre
--------------------	----------

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten

von 310 bis 489 €/qm mit einer Restnutzungsdauer bis 24 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 1,0% ± 1,5 angegeben. Die aus 24 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 1,1 bis 4,2%, der Median beträgt 0,6%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektart und -lage sowie der Restnutzungsdauer am unteren Spannenrand ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor:	bei LZ 1,5% und RND 19 Jahre: 16,43	
Ertragswert der baulichen Anlage:	4.732,00 € * 16,43 =	77.747,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	73.568,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>77.747,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>151.315,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 151.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	132.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	151.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 14%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025.

Für Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 310 bis 489 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,11 und ein Median von 1,10 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,80 und 1,41.

Die 97 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 80 bis 203 qm, ø 127 qm
- Baulandflächen von 124 bis 700 qm, ø 360 qm
- tatsächliche Baujahre von 1895 bis 2011, ø 1969
- Restnutzungsdauern von 15 bis 68 Jahren, ø 37 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 135.000 bis 542.000 €, ø 327.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 132.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,27.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage, insbesondere der Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit, ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,14 angemessen.

vorläufiger Sachwert	132.453,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,14	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>150.996,00 €</u>

10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den von außen sichtbaren Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. Die Baumängel / Bauschäden aufgrund unterlassener Instandhaltung, die Abweichungen von der Baugenehmigung sowie die bestehende Rückbauverpflichtung wird ein potenzieller Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen. Zur Berücksichtigung dieser Umstände wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 30.000 € angenommen.

10.2 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Grundstück und das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit über den aktuellen Zustand keine

verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich am vorläufigen Gebäudesachwert und zwar sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigung des Ausbaus und des Rohbaus durch Baumängel / Bauschäden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes wird für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau eine Relation von 45% zu 55% unterstellt.

Der kalkulatorische Gebäudewertanteil beträgt anteilig am marktangepassten, vorläufigen Sachwert rd. 77.000 €. Davon entfällt ein Anteil von rd. 35.000 € auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 42.000 € auf den Ausbau.

In Unkenntnis der tatsächlichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 10%

- Ausbaus von ca. 20%.

Somit ergibt sich:

10% * 35.000 € = 3.500,00 €

20% * 42.000 € = 8.400,00 €

insgesamt: 11.900,00 €

Es wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt rd. 12.000,00 € angenommen. Dies entspricht rd. 8% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts.

10.3 Selbständig nutzbare Teilfläche Flurstück 623

Der Bodenwert des 1/2 Anteils an der Wegefläche Flurstück 623 als selbständig nutzbare Teilfläche beträgt 2.831,00 € (s. 5.2) und ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.4 Erschließungssituation

Das mit dem Wohnhaus und den Schuppen bebaute Flurstück 621 wird über das Flurstück 623 erschlossen. An der Wegefläche hat der Eigentümer des Flurstücks 621 ein Bruchteilseigentum von 1/2 Anteil. Die Wegefläche wurde jedoch weder im Grundbuch mit einem Wege- oder Leitungsrecht noch im Baulastenverzeichnis mit einer Zufahrtsbaulast belastet.

Es ist davon auszugehen, dass die Bauordnungsbehörde im Zusammenhang mit Bauanträgen, die ggf. neu gestellt werden z. B. für Um- oder Anbaumaßnahmen die Frage der Erschließung neu stellen wird und eine entsprechende Zufahrtsbaulast fordern wird, der alle Bruchteilseigentümer zustimmen müssen.

Auch im Falle einer Zwangsversteigerung ist es möglich, dass der Anteil an der Wegefläche nicht auf den Ersteher übergeht und ihm ggf. nur ein Notwegerecht bleibt.

Insofern besteht hier rechtlicher Regelungsbedarf, um spätere Streitigkeiten unter den Eigentümern zu vermeiden. Zur Berücksichtigung der damit verbundenen Unannehmlichkeiten und des Aufwandes wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 3.000 € angenommen.

10.5 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	150.996,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 30.000,00 €
Werteinfluss mangelnde Innenbesichtigung aus 10.2	- 12.000,00 €
Werteinfluss 1/2 Anteil an Flurstück 623 aus 10.3	+ 2.831,00 €
Werteinfluss Erschließungssituation aus 10.4	<u>- 3.000,00 €</u>
Sachwert	108.827,00 €
	<u>rd. 109.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert

**des bebauten Grundstücks Am Bach 10 in 52080 Aachen-Eilendorf
nebst 1/2 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Gemarkung
Eilendorf, Flur 3, Flurstück 623**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 auf

109.000,00 €

(in Worten: einhundertneuntausend Euro).

Die entspricht einem Durchschnittswert von 1.280 €/qm Wohnfläche. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.780 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) weist zum Stichtag 01.01.2025 in dieser Richtwertzone keinen Immobilienpreis für Einfamilienhäuser aus. Deshalb wird hilfsweise der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser als Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der benachbarten Richtwertzone Von-Coels-Straße (Heckstraße bis Ortsende) herangezogen. Es ergibt sich ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Immobilienpreis von rd. 180.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1550 €/m²		
Gemeinde	Aachen		
Immobilienrichtwertnummer	253088		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1900	1950	8.5 %
Wohnfläche	181-210 m²	85 m²	25.3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	sehr einfach - einfach	-11.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	151-250 m²	352 m²	11.5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.090 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		180.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert unterschreitet diesen Immobilienpreis um rd. 16%. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Nachteile sowie der aktuellen Marktlage ist dies aus sachverständiger Sicht angemessen.

12 Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung

12.1 Flurstück 623 (1/2 Anteil) unter Berücksichtigung des Überbaus

Der Einzelwert des 1/2 Anteils an dem Flurstück 623 entspricht dem in der vorstehenden Bewertung im Gesamtausgebot ermittelten Bodenwert abzüglich der Wertminderung durch den Überbau.

Die auf dem Flurstück 621 errichtete Bebauung überbaut das Flurstück 623 straßenseitig auf einer Fläche von rd. 3,5 qm.

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.

Es werden drei Formen des Überbaus unterschieden:

- a) der rechtmäßige Überbau mit Einverständnis des Nachbarn,
- b) der unbeabsichtigte (und entschuldigte) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit) und
- c) der unentschuldigte Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Der Überbau gehört zu den privatrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums und ist in den §§ 912 bis 916 BGB geregelt:

„§ 912 BGB Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.

(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.“

Es wird angenommen, dass es sich hier ursprünglich um einen Eigengrenzüberbau handelt, der gemäß Rechtsprechung von einem späteren Käufer zu dulden ist und durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen ist. Gemäß § 912 Abs. 2 ist für die Höhe der Rente der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Der Überbau erfolgte vermutlich um 1960. Der historische Bodenrichtwert zu diesem Zeitpunkt betrug ca. 15,00 DM/qm = 7,67 €/qm.

Es wird angenommen, dass der Überbau **auf Dauer** bestehen bleibt.

Ermittlung der Überbaurente:

- überbaute Fläche	3,5 qm
- Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 7,67 €/qm</u>
- Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	rd. 27,00 €
- angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 5%</u>
- Überbaurente, jährlich vorschüssig:	<u>rd. 1,35 €/Jahr</u>

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:	
überbaute Grundstücksfläche:	3,5 qm

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>* 38,00 €/qm</u>
wirtschaftlicher Nachteil	<u>133,00 €</u>
- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus	
Überbaurente:	1,35 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 1,5% und unendlicher	
Dauer (ewige Rente): 1/0,015	<u>* 66,67</u>
Barwert der Überbaurente:	<u>90,00 €</u>
Werteinfluss durch den Überbau:	
- 133,00 € + 90,00 € =	<u>rd. - 43,00 €</u>
<u>Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Überbaus:</u>	
Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 293 (unbelastet):	
149 qm * 380 €/qm * 0,10 =	5.662,00 €
abzüglich Werteinfluss des Überbaus:	<u>- 43,00 €</u>
vorläufiger Verfahrenswert:	5.619,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	
im Hinblick auf den Überbau:	* 0,90
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	5.051,00 €
davon 1/2 Anteil =	<u>rd. 2.500,00 €</u>

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert

des 1/2 Anteils an dem Flurstück 623, Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Am Bach in 52080 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter der Voraussetzung der getrennten Veräußerung der Flurstücke 621 und des 1/2 Anteils am Flurstück 623** zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 auf

2.500,00 €

(in Worten: zweitausendfünfhundert Euro).

12.2 Flurstück 621 unter Berücksichtigung des Überbaus und der veränderten Erschließungssituation

Der Einzelwert des Flurstücks 621 entspricht dem in der vorstehenden Bewertung für den Fall der gemeinsamen Veräußerung ermittelten marktangepassten, vorläufigen Sachwert abzüglich der Wertminderung durch den Überbau sowie unter Berücksichtigung einer fehlenden dinglich und öffentlich rechtlich gesicherten Zuwegung.

Überbau:

Die auf dem Flurstück 621 errichtete Bebauung überbaut das angrenzende Flurstück 623 auf einer Fläche von rd. 3,5 qm.

Es gelten die unter 12.1. genannten Grundlagen und Voraussetzungen.

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:

Überbaurente: - 1,35 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor bei 1,5% und unendlicher

Dauer (ewige Rente): 1/0,015 * 66,67

Barwert der Überbaurente: - 90,00 €

- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus: ± 0,00 €

(ist bereits im marktangepassten, vorläufigen Sachwert enthalten)

Werteinfluss durch den Überbau: - 90,00 €

fehlende Zuwegung:

Im Falle einer separaten Veräußerung der beiden hier zu bewertenden Flurstücke 621 und 623 würde der Fall eintreten, dass das Flurstück 621 nicht über eine dinglich und öffentlich rechtlich gesicherte Zuwegung verfügt. Wie oben beschrieben, gilt das ursprünglich vorhandene Wegerecht wegen eines Fehlers bei der Umschreibung im Grundbuch als gelöscht. Der Vertrag, der dem Wegerecht zugrunde lag, hat jedoch -vorbehaltlich einer rechtlichen Klärung- möglicherweise weiter Bestand. Zur Klärung bedarf es jedoch eventuell einer rechtlichen Auseinandersetzung mit ungewissem Ausgang. Ggf. kommt ein Notwegerecht in Betracht. Die Erschließungssituation bei separater Veräußerung der beiden Flurstücke stellt sich somit schwieriger dar als bei gemeinsamer Veräußerung an eine Person. Zur Berücksichtigung der damit verbundenen Unannehmlichkeiten und Kosten, z. B. für einen möglichen Rechtsstreit, wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 8.000 € angenommen.

Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Überbaus und der veränderten Erschließungssituation:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert Flurstück 621:	150.996,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 30.000,00 €
Werteinfluss mangelnde Innenbesichtigung aus 10.2	- 12.000,00 €
Werteinfluss Erschließungssituation s. o.	<u>- 8.000,00 €</u>

Sachwert 100.996,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
im Hinblick auf den Überbau und die
Erschließungssituation: * 0,95

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: rd. 96.000,00 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert des Grundstücks

Am Bach 10 in 52080 Aachen-Eilendorf, Gemarkung Eilendorf, Flur 3, Flurstück 621

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter der Voraussetzung der getrennten Veräußerung der Flurstücke 621 und 623** zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 auf

96.000,00 €

(in Worten: sechshundneunzigtausend Euro).

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 9. Mai 2025

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

13 Anhang

13.1 Fotos



Von-Coels-Straße in Richtung Südosten



Am Bach in Richtung Nordwesten von der Von-Coels-Straße aus gesehen



Am Bach in Richtung Von-Coels-Straße



Am Bach 10 mit Zuwegung auf Flurstück 623, Ansicht von Südwesten



Am Bach 10 mit Dachaufsicht



auf Flst. 623 überbaute Gebäudeecke mit abplatzendem Anstrich des Dachüberstandes



Hauseingangstür



Längsfassade Detailansicht



Am Bach 10 u. a. mit Zuwegung Flst. 623 in Richtung Von-Coels-Straße



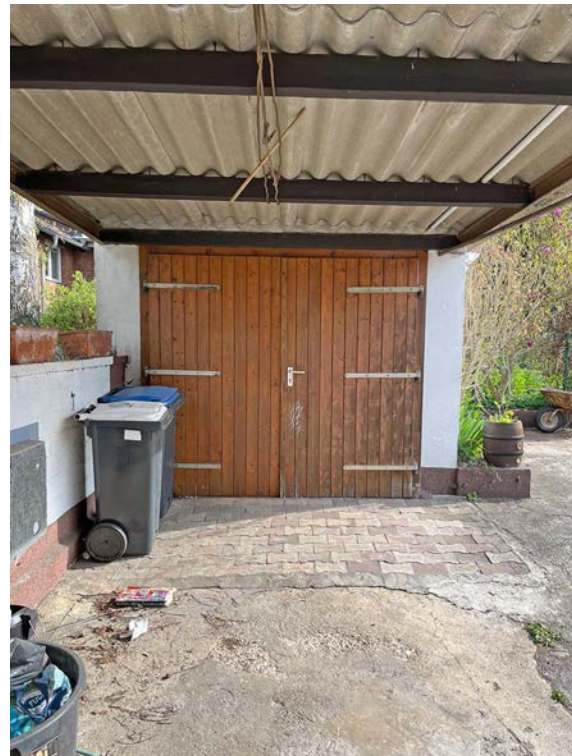
Hinterer Grundstücksbereich mit Schuppen und Zugang zum Garten



Schuppen I mit seitlicher Ausgangstür und Putzabplatzungen



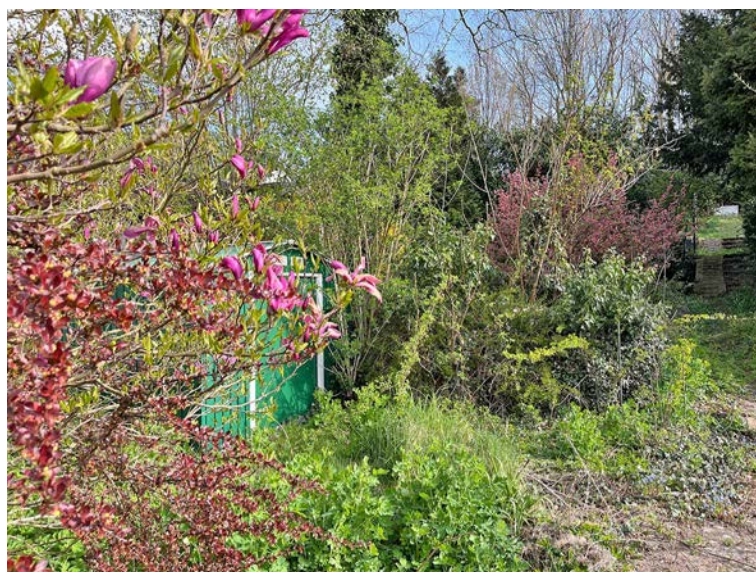
Schuppen I mit Rissbildung im Eckbereich



Überdachung und Schuppen II

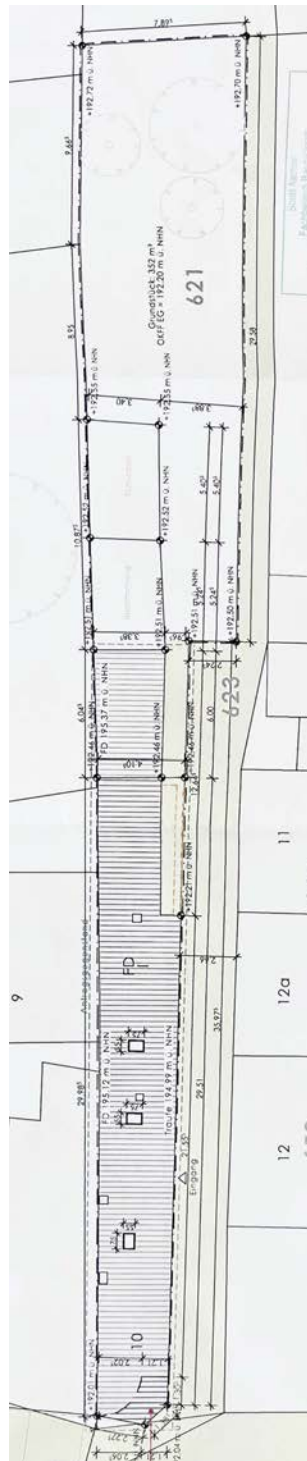


Zugang zur Gartenfläche

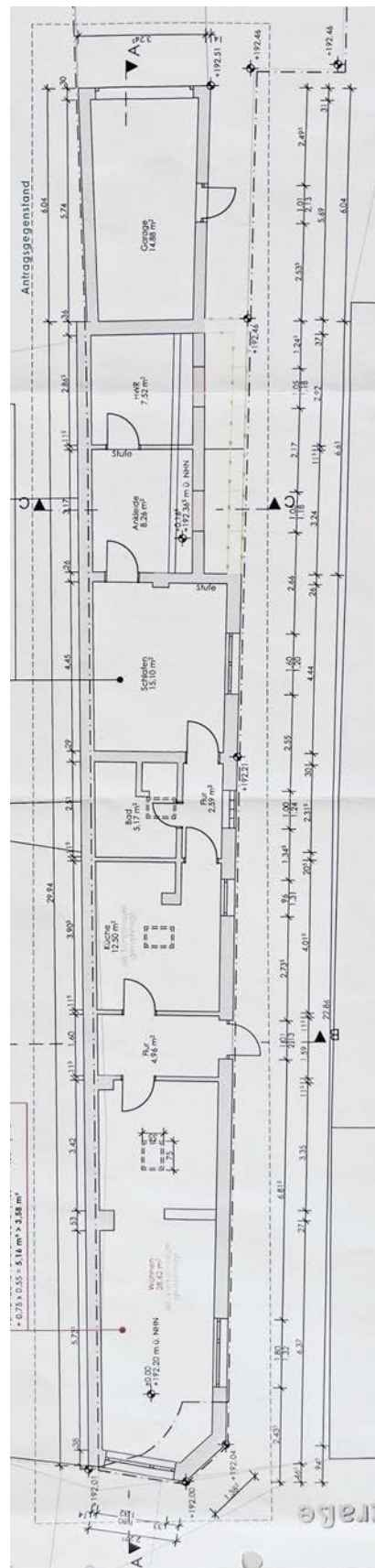


verwilderte Gartenfläche mit Gartenhaus aus Stahlblech

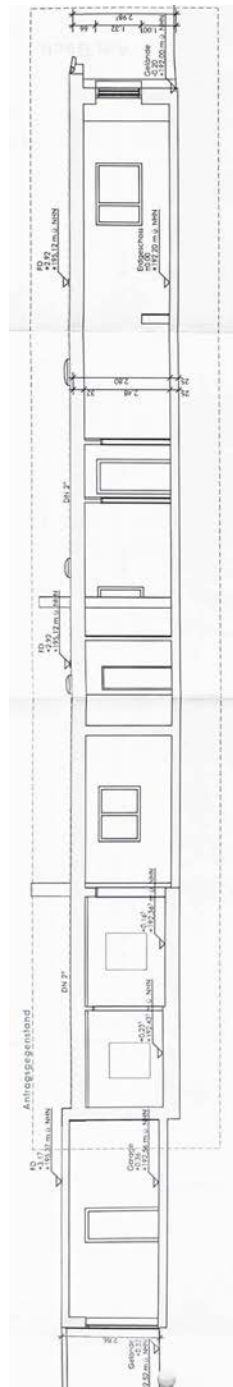
13.2 Planunterlagen aus der Bauakte



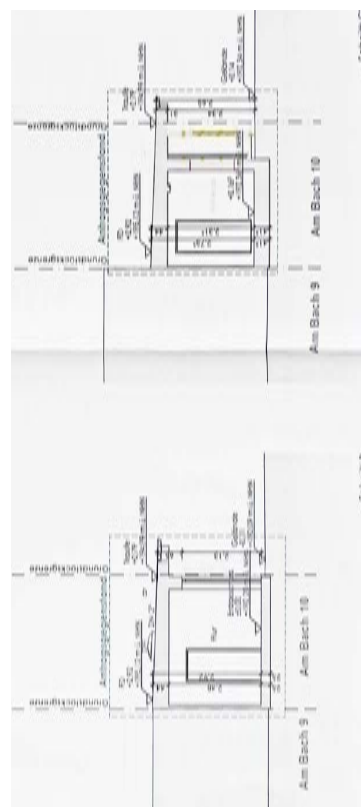
Ausschnitt Lageplan der Baugenehmigung vom 12.04.2023, M ca. 1:333



Grundriss aus Baugenehmigung vom 12.04.2023, M ca. 1:180



Langsschnitt o. M.



Querschnitte o. M.