

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 abbruchreifen Wohn- und Gewerbegebäuden bebaute
Grundstück Drosselweg 27, 29 und 31 in 52078 Aachen**



Datum des Gutachtens: 7. November 2023

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 060/22

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	11
2.4.5	Mietverträge	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Nutzung des Grundstücks	13
3.4	Baubeschreibung	13
3.4.1	Drosselweg 27 (Lageplan Nr. 1)	13
3.4.2	Halle rechts (Lageplan Nr. 2) (keine Innenbesichtigung)	15
3.4.3	Halle hinten (Lageplan Nr. 3) (keine Innenbesichtigung)	16
3.4.4	Wohnhaus (Lageplan Nr. 4)	17
3.5	Außenanlagen	19
3.6	Bau- und Unterhaltungszustand	19
3.7	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	21
3.8	Berechnungen	21
3.8.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	21

3.8.2 Überschlägige Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) nach DIN

277	22
4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
5 Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV)	24
6 Vorläufiger Vergleichswert	27
7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	27
8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	27
8.1 Freilegungskosten	27
8.2 Altlasten	27
9 Liquidationswert	28
10 Verkehrswert	28
11 Anhang	30
11.1 Fotos	30

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag: 26.06.2023

Qualitätstichtag: 26.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 17.05.2023 (kein Zugang zum Grundstück) und
26.06.2023 (Innenbesichtigung nur teilweise möglich)

Teilnehmende:

am 17.05.2023: fünf Miteigentümer und Miteigentümerinnen bzw. deren Vertreter,

am 26.06.2023: vier Miteigentümer und Miteigentümerinnen bzw. deren Vertreter,
die Sachverständige Heike Grafen (an beiden Terminen)

Wertermittlungsobjekt Grundstück bebaut mit teilweise leerstehenden, abbruchreifen Wohn- und
Gewerbegebäuden

Objektbezogene Unterlagen:- Recherche im Hausaktenarchiv der Stadt Aachen am 20.04.2023

- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 25.04.2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zu Wohnungsbindung vom 19.04.2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2023
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 17.05.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 20.06.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 06.06.2023
- Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine vom 17.05.2023 und 26.06.2023
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Altlastenbewertung vom 04.10.2023 von Herrn Dipl.-Geol. Hartwig Reisinger, ö. b. u. v. Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten

Besonderheiten:

- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist derzeit geprägt durch das aktuelle Weltgeschehen (u. a. der Ukraine-Krieg, die Corona-Pandemie) und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu diesen zählen u. a. die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, sowie die gestiegene Inflationsrate.
Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, so dass

auch der Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht abschließend möglich ist. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Rechtliche Grundlagen:
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006 (in sinngemäßer Anwendung zur ImmoWertV)
 - 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
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, VW-Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
 - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Erlass des BMBau vom 01.12.2001 - BS 12 - 63 05 04- 30/1
 - 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 zurzeit gültigen Fassung
 - Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

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

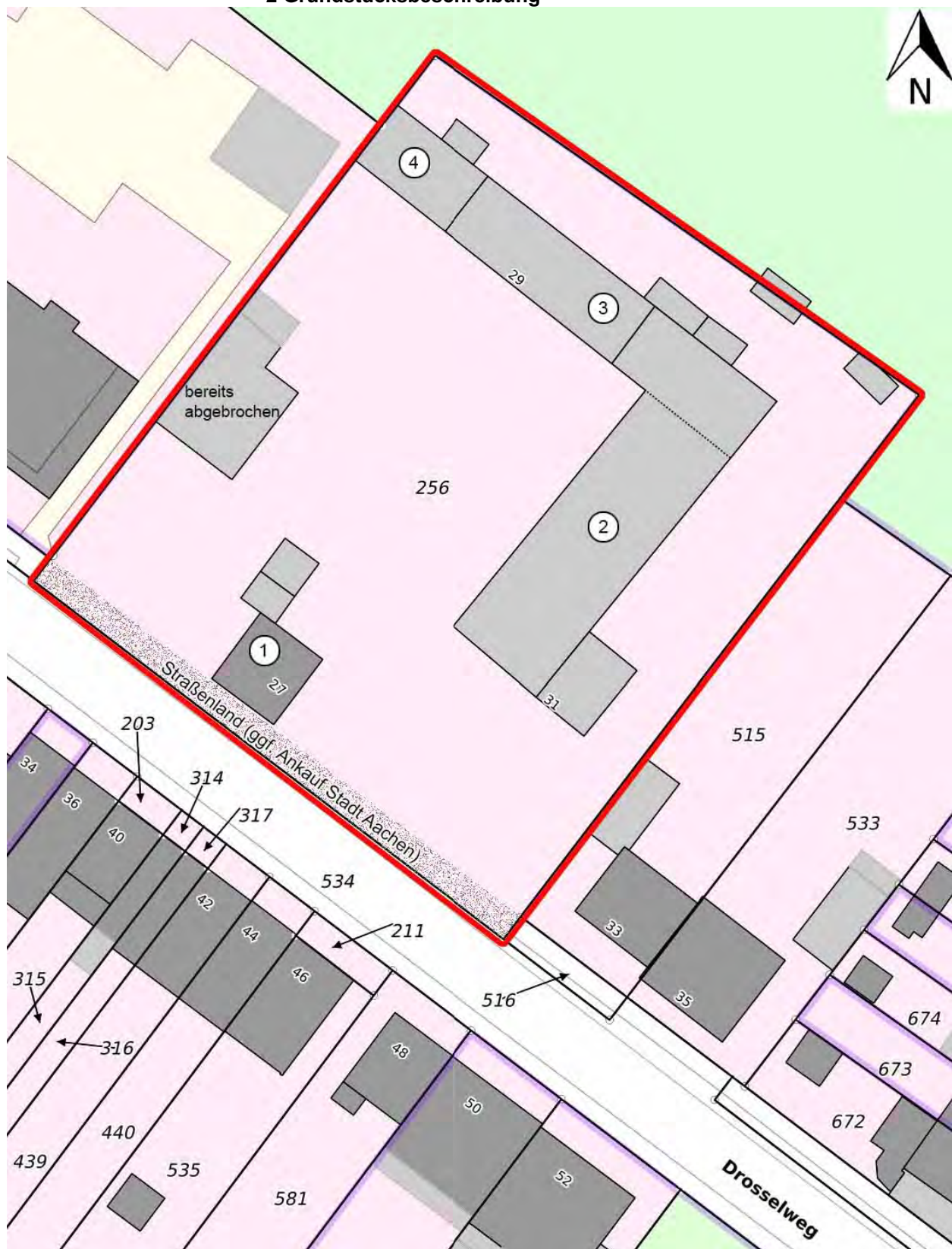
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2022
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und 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

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und durch diesen zum o. a. Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin.

2 Grundstücksbeschreibung

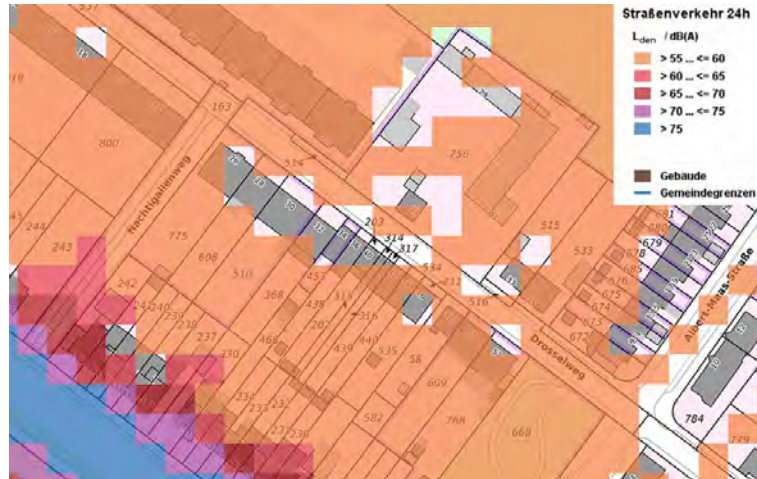


Lageplan M ca. 1:555

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Aachen-Forst, der ca. 3,5 km östlich des Stadtzentrums von Aachen liegt. Aachen hat ca. 250.000 Einwohner. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Aachen seit dem 21.10.2009 die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 560.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Grundstück wird im Südwesten vom Drosselweg erschlossen. Die zweispurige, asphaltierte Sackgasse verfügt in diesem Bereich über einen einseitigen Gehweg, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie über Beleuchtungseinrichtungen.
Im Nordosten grenzt das Grundstück an eine Brachfläche, die ehemalige Schlackenhalde Rothe Erde.
Im Nordwesten befindet sich eine ca. 2020 fertiggestellte, zweigeschossige, geschlossene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, im Südosten sowie gegenüber schließt sich eine ein- bis zweigeschossige, überwiegend geschlossene Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern an.
Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend geschlossener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als gut einzustufen.
Die Autobahnauffahrt Aachen-Brand auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 2 km Entfernung.
Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen.
Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 160 m Entfernung an der Albert-Maas-Straße. Der Bahnhof Aachen-Rothe Erde ist ca. 1,4 km entfernt.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 1 km Entfernung gegeben, darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten mit dem Warenangebot einer Großstadt befinden sich im Stadtzentrum von Aachen in ca. 3 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in fußläufiger Umgebung. Weiterführende Schulen aller Schulformen sind in Aachen vorhanden.
- Immissionen:** Immissionen bestehen in Form von Verkehrslärm.
In der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>) ist für das zu bewertende Grundstück ein 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr bis zu 60 dB(A) angegeben (s. u.). Dies entspricht den Immissionsrichtwerten der

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).



Ausschnitt aus der Lärmkarte 2017 NRW (<http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>)

Wohnlage: Gemäß der Wohnlagenliste der Stadt Aachen, die als Anlage zum Mietspiegel erstellt wurde, handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 57,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 65 m.

Das Grundstück fällt, dem Verlauf des Drosselwegs folgend, von Südosten nach Nordwesten leicht ab.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Der Fachbereich Klima und Umwelt der Stadt Aachen hat am 06.06.2023 folgendes schriftlich mitgeteilt:

„mit E-Mail vom 19.04.2023 beantragten Sie für das o.g. Flurstück einen Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß §2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen und Altstandorte (z.B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach vorliegenden Erkenntnissen war das o.g. Grundstück zunächst als altlastverdächtige Fläche einzustufen. Im Rahmen einer umfassenden Aktenrecherche und einer Ortsbegehung (in den Jahren 2014 und 2015)

konnte der Altlastenverdacht im Hinblick auf die ehemaligen gewerblichen Nutzungen ausgeräumt werden, so dass das Grundstück derzeit nachrichtlich mit der Bezeichnung AS 2089 gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen geführt wird.

Seit September 2015 liegen Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen von benachbarten Flurstücken vor, die erhebliche Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete und Kinderspielflächen belegen. Die Realisierung einer sensiblen Wohnnutzung war hier nur nach entsprechenden Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen möglich. Aufgrund der Nähe dieser Grundstücke am Drosselweg zur ehemaligen Schlackenhalde Rothe Erde können Belastungen für das Grundstück Drosselweg 27 nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher würde im Fall einer Neubebauung zu Wohnzwecken, ggf. mit Kinderspielflächen, eine Neubewertung des Altlastenverdachts, insbesondere im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) notwendig. Hierzu sind Bodenuntersuchungen nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und insbesondere der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von einem zu beauftragenden Sachverständigen durchzuführen.“

Aufgrund dessen hat das AG Aachen Herrn Dipl.-Geol. Hartwig Reisinger, ö. b. u. v. Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten mit einer Altlastenbewertung für das Grundstück beauftragt.

Das Altlastengutachten dient als Grundlage der Beurteilung eines eventuellen Werteeinflusses, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 8.2 berücksichtigt wird.

Im Weiteren wird zunächst ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, gekennzeichnet als Fläche unter der tages- und oberflächennaher Bergbau umging (s. 2.5). Gemäß einer Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.12.2016, die in der Bauakte enthalten ist, ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau verzeichnet. Eine telefonische Nachfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg ergab, dass diese Auskunft weiterhin Bestand hat. Ein diesbezüglicher Werteeinfluss ist somit nicht gegeben.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Forst, Blatt 759
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Forst, Flur 20, Flurstück 256, Gebäude- und Freifläche, Drosselweg 27, 29 und 31, groß 3.761 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	keine wertrelevanten Eintragungen
Abteilung III:	Hier bestehende 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 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.06.2023 keine Eintragungen zu Lasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 25.04.2023 schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff des Baugesetzbuches mehr erhoben werden und dass für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung Erweiterung oder Verbesserung der Straße derzeit keine die Beitragspflicht gem. §8 KAG auslösende Maßnahme ansteht. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Aachen vom 19.04.2023 unterliegt das Grundstück keiner öffentlichen Bindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe bestehen keine Mietverträge.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Grundstück in einem Gebiet, welches als gemischte Baufläche dargestellt ist:



FNP Aachen (Ausschnitt)

Weiterhin ist dem FNP zu entnehmen, dass das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem tages- und oberflächennaher Bergbau umging (vgl. 2.3).

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

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten nur das straßenseitige Wohnhaus Drosselweg 27 sowie das an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im

hinteren Bereich errichtete Wohnhaus begangen werden. Die übrigen Gebäudeteile konnten nur eingeschränkt von außen besichtigt werden.

3.2 Baurechtliche Situation

Baugenehmigungen:

In der Bauakte der Stadt Aachen sind u. a. folgende Vorgänge enthalten:

- Baugenehmigung zur Errichtung einer Werkshalle vom 24.06.1948
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Pfortnerhauses vom 13.09.1949
- Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Arbeitshallen vom 14.09.1949
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Büroanbaus vom 12.02.1974
- Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vom 08.10.2016 mit Antragsrücknahme vom 08.09.2017

Hinweis: Für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Straßenrandbebauung ist nach Auffassung der Genehmigungsbehörde der vollständige Abbruch der bestehenden Bebauung erforderlich. Eine Erhaltung der rückwärtigen Bebauung ist demnach nicht zulässig.

Abweichend von den vorliegenden Baugenehmigungen wurde ein Wohnhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet, welches an die hintere Werkhalle angebaut ist. Diese Werkhalle wird ohne Genehmigung der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken genutzt.

3.3 Nutzung des Grundstücks

Am Wertermittlungsstichtag stehen das an der Straße gelegene Wohnhaus Drosselweg 27 (Lageplan Nr. 1) und das Wohnhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Lageplan Nr. 4) leer. Das hintere, ehemals als Werkhalle genutzte Gebäude, wird von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Die ehemalige Werkhalle mit Anbau rechts (Lageplan Nr. 2) wird -soweit von außen zu beurteilen- überwiegend zu Lagerzwecken bzw. zum Unterstellen von Fahrzeugen genutzt. Ein Gebäude, welches sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befand wurde überwiegend abgebrochen. Das Abbruchmaterial befindet sich noch auf dem Grundstück.

3.4 Baubeschreibung

3.4.1 Drosselweg 27 (Lageplan Nr. 1)

Art der Bebauung:

freistehendes, eingeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, eingeschossiger Schuppenanbau

Baujahr:	ca. 1950, Modernisierungen der Fenster, der Bäder und der Heizungsanlage ca. 1980er Jahre
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur, Küche, zwei Bäder, Heizungskeller, Kellerraum
Erdgeschoss:	Hauseingangsflur, Küche, zwei Zimmer, davon eins mit WC und Waschtisch
Dachgeschoss:	Flur, WC, drei Zimmer
Spitzboden:	Speicherraum (nur durch eine Deckenluke zugänglich)
BGF:	ca. 213 qm
BRI:	ca. 591 cbm
Fundamente und Sohle:	Beton angenommen
Kellerwände:	Mauerwerk oder Beton angenommen
Fassaden:	Mauerwerk, verputzt, Sockel teilweise verklindert
Geschossdecken:	Betonkappendecke mit Stahlträgern über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über EG und DG
Deckenoberflächen:	Kellergeschoss: gestrichen, verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen EG / DG: tapeziert und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet
Geschosstreppen:	einfache, steile Holzterasse zum Kellergeschoss, Betontreppe mit Teppichbelag zum Dachgeschoss
Kelleraußentreppe:	Betontreppe mit Fliesenbelag, Seitenwände verklindert
Dachform:	giebelständiges Satteldach mit Drempel
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinne, Zinkfallrohre
Hauseingangstür:	Holztür mit Einfachverglasung, Zugangstreppe mit Fliesenbelag, Vordach mit Seitenwänden, Stahlrahmen mit Einfachdrahtverglasung
Kelleraußentür:	Holztür mit Einfachverglasung
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Fliesen-, Spaltklinker oder PVC-Belag EG/ DG: Fliesen-, Laminat, PVC- oder Teppichbelag

Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: verputzt und gestrichen, teilweise gefliest EG/ OG: überwiegen tapeziert und gestrichen, teilweise gefliest
Innentüren:	überwiegend lackierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: ein Bad mit Waschtisch, Badewanne und wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, ein Bad mit Waschtisch, Duschwanne und Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest Erdgeschoss: Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und Waschtisch in einem Zimmer Dachgeschoss: ein WC mit Handwaschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr vermutlich 1980er Jahre, Stahlheizkörper, überwiegend mit Thermostatventil (außer Betrieb)
Warmwasserbereitung:	über Standspeicher mit eigener Gasbefeuerung (außer Betrieb)
Elektroinstallation:	nicht zeitgemäßer Standard, offene Installation des Zählers und der Kippsicherungen, kein FI-Schutzschalter
Zubehör:	nicht vorhanden
Schuppengebäude:	hinten angebauter Schuppen (nicht zugänglich), Außenwände gemauert, verputzt oder mit Faserzementplatten bekleidet, Holztür, Glassteinfelder

3.4.2 Halle rechts (Lageplan Nr. 2) (keine Innenbesichtigung)

Art der Bebauung:	eingeschossige, nicht unterkellerte ehemalige Werkhalle mit Flachdach, eingeschossiger, nicht unterkellelter Anbau mit Flachdach
Raumaufteilung:	ein großer Lagerraum mit Nebenräumen
BGF:	ca. 366 qm
BRI:	ca. 1.560 cbm
Fundamente und Sohle:	Beton angenommen

Fassaden:	Mauerwerk, verputzt, straßenseitig Giebelwand in KS
Dachform:	leicht geneigtes Flachdach
Dachkonstruktion:	offene Stahl-/ Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Faserzement-Wellplatten
Dachentwässerung:	Zinkrinne, Zinkfallrohre
Toranlage:	Stahl-Schiebetor mit Schlupftür
Außentür:	Stahltür mit Luftschlitzen
Fußbodenbeläge:	Betonboden
Innenwände:	Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	grob verputzt und gestrichen
Innentüren:	unbekannt
Fenster:	Stahlsprossenfenster mit Einfachverglasung, Glassteinfelder im Anbau
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt, gemäß Planunterlagen WC-Anlage im Anbau
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4.3 Halle hinten (Lageplan Nr. 3) (keine Innenbesichtigung)

Art der Bebauung:	eingeschossige ehemalige Werkhalle mit (vermutlich) nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, mit Satteldach, zu Wohnzwecken umgebaut, mit einfachen Schuppenanbauten
Raumaufteilung:	unbekannt
BGF:	ca. 273 qm
BRI:	ca. 1.272 cbm

Fundamente und Sohle:	Beton angenommen
Fassaden:	Mauerwerk, verputzt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinne, Zinkfallrohre, nach hinten teilweise mit freier Entwässerung
Toranlage:	zweiflügeliges Stahltor mit feststehendem, verglastem Oberlicht mit Sprossenteilung
Außentür:	Holztür
Fußbodenbeläge:	unbekannt
Innenwände:	Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen im Scheibenzwischenraum, überwiegend mit Rollläden, Vierpfannenfenster im Dachgeschoss
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Heizung:	vermutlich Ölzentralheizung (im Kellergeschoss Wohnhaus Lageplan Nr. 4)
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Zubehör:	unbekannt

3.4.4 Wohnhaus (Lageplan Nr. 4)

Art der Bebauung:	eingeschossiges, teilunterkellertes Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, rechts an die ehemalige Werkhalle (Lageplan Nr. 3) angebaut
Baujahr:	unbekannt, vermutlich Anfang der 1960er Jahre,

Modernisierungen der Fenster (teilweise) und des Bads ca. 1980er Jahre,
Heizungsanlage vermutlich ca. 1996 erneuert

Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	von außen zugänglich, Heizungskeller
Erdgeschoss:	Hauseingangsflur, drei Zimmer, Küche, Bad, hinten angebauter Heizungsraum
Dachgeschoss:	Speicherraum
BGF:	ca. 201 qm
BRI:	ca. 427 cbm
Fundamente und Sohle:	Beton angenommen
Kellerwände:	Mauerwerk oder Beton angenommen
Fassaden:	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken:	Betonkappendecke mit Stahlträgern über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über EG
Deckenoberflächen:	KG: unbehandelt EG: tapeziert und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet DG: Dachschräge mit verschiedenen Holzwerkstoffplatten bekleidet
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden, Keller nur über Leiter zugänglich
Dachform:	traufständiges Satteldach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinne, Zinkfallrohre
Hauseingangstür:	Hauseingangstür in Aluminium mit Einfachdrahtverglasung
Kelleraußentür:	einfache Holzbrettertür
Fußbodenbeläge:	KG: Estrich-Belag EG: Natursteinfliesen-, Laminat-Belag DG: Holzwerkstoffplatten
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen

Wandoberflächen:	KG: gestrichen EG: Rauputz mit Anstrich, tapeziert und gestrichen, mit Paneelen bekleidet oder gefliest
Innentüren:	naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung oder Stahlzarge
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung
Sanitäre Ausstattung:	ein Bad mit Waschtisch, Duschwanne, Stand-WC mit Aufbau-Spülkasten
Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr vermutlich 1996, Stahlheizkörper, überwiegend mit Thermostatventil (außer Betrieb)
Warmwasserbereitung:	über Standspeicher der Heizungsanlage (außer Betrieb)
Elektroinstallation:	nicht zeitgemäßer Standard
Zubehör:	nicht vorhanden
Anbau Heizungsraum:	hinten angebauter Heizungsraum, Außenwände gemauert, verputzt, Zugang von der Küche, Ausgangstür, Holzfenster mit Isolierverglasung, Decke unterseitig mit Gipskartonplatten bekleidet, Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten

3.5 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Gas-, Wasser- und Postanschluss
Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Freiflächen:	Zufahrt mit Split-Belag, Wegeflächen teilweise betoniert, teilweise mit Splitbelag, Baum- und Strauchbestand, überwiegend vernachlässigte Beet- und Rasenflächen
Einfriedungen:	Mauern, Hecken, Maschendrahtzaun, Toranlage aus Stahlrohr zum Drosselweg

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Die Bauart der Gebäude entspricht überwiegend den Baujahren sowie teilweise dem Zeitpunkt der Modernisierungen, die überwiegend fast 40 Jahre zurückliegen. Demnach erfüllen die Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist,

dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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 -sofern nicht anders angegeben- ungeprüft unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die besichtigten, leerstehenden Wohngebäude entsprechen im Hinblick auf Bausubstanz und Ausstattung einem einfachen Standard und nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Wohnraum. Sie wurden seit vielen Jahren nicht mehr instandgehalten und befinden sich in marodem Bauzustand. Sie weisen zahlreiche Baumängel und Bauschäden, insbesondere Feuchtigkeitsschäden auf. Insofern besteht ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Das Wohngebäude hinten links (Lageplan Nr. 4) wurde ohne Baugenehmigung errichtet.

Der Ausbauzustand der hinteren, zu Wohnzwecken genutzten ehemaligen Werkhalle (Lageplan Nr. 3) ist unbekannt. Die Bausubstanz entspricht augenscheinlich dem besichtigten Wohngebäude (Lageplan Nr. 4), so dass auch hier ein erheblicher Modernisierungsbedarf unterstellt wird. Eine Genehmigung zur Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken wurde nicht beantragt.

Die zu Lagerzwecken genutzte ehemalige Werkhalle rechts (Lageplan Nr. 3) konnte ebenfalls nicht von innen besichtigt werden. Die Außenwände weisen erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Auch hier besteht erheblicher Modernisierungsbedarf.

Im Falle eines Antrags auf Genehmigung bzw. Nutzungsänderung für diese Gebäude werden -sofern überhaupt genehmigungsfähig- wärme-, brand- und schallschutztechnische Auflagen erhebliche Kosten verursachen, so dass eine Erhaltung der bestehenden Bausubstanz unwirtschaftlich ist.

Aus sachverständiger Sicht sind die baulichen Anlagen -auch unter Berücksichtigung der fehlenden Genehmigungen- wirtschaftlich verbraucht und nicht erhaltungswürdig.

Es wird unterstellt, dass der bestehende Gebäudebestand abgebrochen wird.

3.7 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Die leerstehenden Wohngebäude (Lageplan Nr. 1 und 4) sind aufgrund ihres Zustandes nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und somit auch nicht mehr vermietbar.

Die übrigen Gebäude sind möglicherweise noch zur Eigennutzung geeignet, aufgrund ihres Zustandes und der fehlenden Baugenehmigungen jedoch aus sachverständiger Sicht nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und vermietbar. Insofern ergibt sich für das Grundstück mit dem vorhandenen, nur noch teilweise, eingeschränkt nutzbarem Gebäudebestand insgesamt eine Unterausnutzung.

Von einem Liquidationsobjekt, d. h. dem Abbruch der baulichen Anlagen, im Sinne des §8, Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,

- wenn die baulichen Anlagen aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden können und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
- wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist. (vgl. Nr. 8.(3).4 ImmoWertA)

Das Objekt ist daher als Liquidationsobjekt zu behandeln.

3.8 Berechnungen

3.8.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus vo. (Lpl. Nr. 1)				
KG / EG / DG	7,63*8,02*3	=	183,58	
Anbau	7,23*4,11	=	<u>29,72</u>	213,29 qm
Halle rechts (Lpl. Nr. 2)				
Anbau	6,01*8,25	=	49,58	
Halle rechts	10,60*29,84	=	<u>316,30</u>	365,89 qm
Halle hinten (Lpl. Nr. 3)				
Halle	6,91*35,60	=	246,00	
Anbauten	2,50*10,73	=	<u>26,83</u>	272,82 qm

Wohnhaus hi. li. (Lpl. Nr. 4)				
KG	$(6,35+0,60)*(5,01+0,60)$	=	38,99	
EG	$11,20*6,80$	=	76,16	
DG	$11,20*6,80$	=	76,16	
Anbau Hzg.	$4,01*2,51$	=	<u>10,07</u>	
				<u>201,37 qm</u>
BGF insgesamt				<u>1.053,38 qm</u>

3.8.2 Überschlägige Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) nach DIN 277

Wohnhaus vo. (Lpl. Nr. 1)				
KG / EG / OG / DG	$7,63*8,02*(0,20+2,20+2,74+1,35+3,90/2)$	=	516,47	
Anbau	$7,23*4,11*2,50$	=	<u>74,29</u>	
				590,75 cbm
Halle rechts (Lpl. Nr. 2)				
Anbau vorne	$6,01*8,25*2,95$	=	146,27	
EG	$10,60*29,64*4,50$	=	<u>1.413,83</u>	
				1.560,10 cbm
Halle hinten (Lpl. Nr. 3)				
EG	$6,91*35,60*(3,40+3,00/2)$	=	1.205,38	
Anbau	$2,50*10,73*2,50$	=	<u>67,06</u>	
				1.272,44 cbm
Wohnhaus hi. li. (Lpl. Nr. 4)				
KG	$(6,35+0,60)*(5,01+0,60)*2,50$	=	97,47	
EG	$11,20*6,80*2,50$	=	190,40	
DG	$11,20*6,80*3,00/2$	=	114,24	
Anbau Hzg.	$4,01*2,51*2,50$	=	<u>25,16</u>	
				427,28 cbm
Abbruchmaterial vorhanden	geschätzt ca.			<u>100,00 cbm</u>
BRI gesamt				<u>3.950,57 cbm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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).

Bei Mehrfamilienhäusern, bei Gewerbeobjekten sowie bei gemischt genutzten Objekten orientiert sich der Verkehrswert üblicherweise am Ertragswert, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

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.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem Preisvergleich. Es findet dann Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Vergleichspreise werden auf Basis von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen und deren Verkauf in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erfolgte. Der Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke wird in der Regel im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

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).

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Liquidationsobjekt. Aus sachverständiger Sicht ist von einer Freilegung und

Neubebauung des Grundstücks auszugehen. Insofern ist für die Verkehrswertermittlung hier der Bodenwert maßgeblich, der im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt wird. Im Rahmen der Bewertung sind die Freilegungskosten zu berücksichtigen.

Rechtssicherheit bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten lässt sich nur durch eine Bauvoranfrage erlangen.

5 Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV)

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 01.01.2023, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für diesen Bereich von Aachen-Forst ein erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung und einer GFZ von 1,0 mit 340,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52066
Gemarkungsname	Forst
Gemarkungsnummer	4175
Ortsteil	Forst
Bodenrichtwertnummer	23767
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	340 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	32: Nachtigallenweg bis Bodelschwinghstr.
Freies Feld	04011

Bodenrichtwert, www.boris.nrw.de, Stand 01.01.2023

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 Grundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone ohne Lagevor- oder -nachteile
- Entwicklungszustand: baureifes Land - keine Abweichung
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
- Nutzungsart: ca. 158 qm Straßenland - Im Bereich des hier zu bewertenden Grundstücks fehlt der bei den Nachbargrundstücken vorhandene Gehweg- und Stellplatzstreifen. Es wird angenommen, dass im Falle einer Neubebauung des Grundstücks die ca. 2,75 breite, insgesamt ca. 158 qm große, vordere Grundstücksfläche durch die Stadt Aachen angekauft würde. Gemäß Auskunft der Stadt Aachen werden solche Flächen für rd. 40,00 €/qm angekauft.
- ca. 3.603 qm Wohnbaufläche für den Geschosswohnungsbau - Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen bei Verkäufen baureifer Grundstücke für den Wohnungsbau durchgeführt, die nach den vorliegenden Informationen zur baulichen Nutzbarkeit auch dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden könnten. Dabei wurden Verkäufe betrachtet, die in Baulandzonen für den Wohnungsbau lagen und bei denen weder die jeweilige Kommune noch eine ihrer kommunalen Gesellschaften als Verkäufer auftraten. Aus den geeigneten Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2022 ergaben sich für unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Geschosswohnungsbau folgende Faktoren zu den Bodenrichtwerten für den Wohnungsbau:

	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert des Faktors	Standardabweichung des Faktors
Stadt Aachen	13	1,2	+/- 0,2
ehem. Kreis Aachen	56	1,2	+/- 0,3

Im Einzelfall sind Abweichungen von diesen Werten möglich. Unter Berücksichtigung der Objektlage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, die geprägt ist von hohen Zinsen und Baukosten, ist ein Faktor von 1,10 aus sachverständiger Sicht angemessen.

- Geschosszahl: zweigeschossig (angenommen) - keine Abweichung
- Ausnutzung: Zur Schätzung der hier baurechtlich möglichen, wertrelevanten GFZ wurden die in der Bauakte vorhandene Voranfrage und die auf dem linken Nachbargrundstück realisierte Bebauung herangezogen. Hier wurde eine geschlossene Bebauung aus Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss sowie Wohnräumen im Souterrain vorgesehen.

Daraus ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück eine voraussichtlich realisierbare, wertrelevante GFZ von ca. 0,70. Im GMB 2023 sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen angegeben (s. Tabelle).

Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Umrech- nungs- koeffizienten
0,5	0,64	1,4	1,21	2,3	1,53
0,6	0,72	1,5	1,25	2,4	1,56
0,7	0,80	1,6	1,29	2,5	1,58
0,8	0,87	1,7	1,33	2,6	1,61
0,9	0,94	1,8	1,37	2,7	1,63
1,0	1,00	1,9	1,40	2,8	1,66
1,1	1,06	2,0	1,44	2,9	1,68
1,2	1,11	2,1	1,47	3,0	1,70
1,3	1,16	2,2	1,50		

Quelle: GMB 2023, S. 47

Demnach ist der Bodenrichtwert bei einer angenommenen GFZ von ca. 0,70 um rd. 20% zu reduzieren.

Größe: 3.761 qm – nicht wertrelevant

Tiefe: im Mittel ca. 65 m – nicht wertrelevant

Zuschnitt: annähernd rechteckiger Zuschnitt – keine Abweichung

Immissionen: Lärmimmissionen – keine Abweichung, da die gesamte Bodenrichtwertzone gleichermaßen betroffen ist
Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Grundstücksgröße: 3.761 qm

davon - Bauland: ca. 3.603 qm

- Straßenland: ca. 158 qm

davon rentierlich: 3.603 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	340,00 €
konjunkturelle Anpassung	<u>± 0,00 €</u>
Bodenrichtwert zum 14.01.2023	340,00 €
Anpassung Nutzungsart	* 1,10
Anpassung GFZ	<u>* 0,80</u>
angepasster Bodenwert	<u>rd. 300,00 €</u>

3.603 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.

Erschließungskosten à 300,00 €/qm:

3.603 qm * 300,00 €/qm = 1.080.900,00 €

case-Schätzung" in Höhe von rd. 65.000 € einschließlich 19% Mehrwertsteuer. Aus sachverständiger Sicht sind diese Kosten in voller Höhe in Abzug zu bringen, da wirtschaftlich denkende Erwerber diese bei der Kaufpreisfindung entsprechend berücksichtigen würden. Das Altlastengutachten liegt diesem Gutachten als separate Anlage bei.

9 Liquidationswert

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

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	1.087.220,00 €
Werteinfluss Freilegungskosten aus 7.5.1	- 122.500,00 €
Werteinfluss Altlasten aus 7.5.2.	<u>- 65.000,00 €</u>
Ertragswert	<u>899.720,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsregeln der Verkehrswert.

10 Verkehrswert

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

**mit abbruchreifen Wohn- und Gewerbegebäuden bebauten
Grundstücks Drosselweg 27, 29 und 31 in 52078 Aachen**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 26.06.2023 auf

900.000,00 €

(in Worten: neunhunderttausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 240 €/qm Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Freilegungskosten und der Altlasten.

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

Aachen, den 7. November 2023

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

11 Anhang

11.1 Fotos



Drosselweg in Richtung Nordwesten



Drosselweg in Richtung Südosten



angrenzende Wohnbebauung Drosselweg 17-25



Drosselweg 27, Ansicht von Westen



Drosselweg 27, Ansicht von Süden



Drosselweg 27-31, Zufahrt



Drosselweg 27 (Lpl. Nr. 1), Ansicht von S-O



Drosselweg 27, Kelleraußentreppe, Anbau



Bad I im Kellergeschoss



Küche im Kellergeschoss



Bad II im Kellergeschoss



Kellerraum



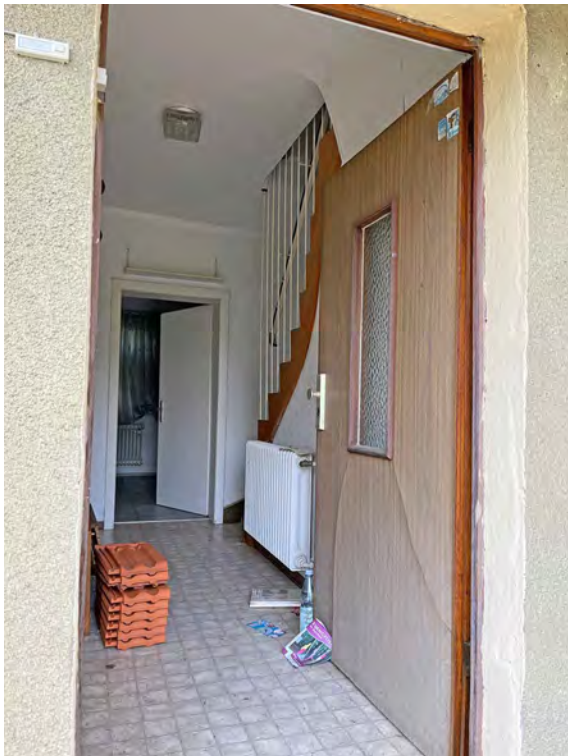
Elektroinstallation im Kellergeschoss



Heizungsraum im Kellergeschoss



Kellertreppe



Hauseingangsfur im Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer mit Waschtisch und WC im EG



WC im DG



Zimmer im Dachgeschoss



Luke zum Spitzboden



bereits abgebrochenes Gebäude



Halle rechts (Lpl. Nr. 2), Ansicht von Südwesten



Halle rechts, Ansicht von Nordwesten



Halle rechts und Halle hinten, Hofffläche



Halle rechts, Innenansicht



Halle hinten (Lpl. Nr. 3)
(zu Wohnzwecken genutzt)



Halle hinten, Ansicht von Südwesten



Halle hinten, Rückansicht mit Gartenfläche



Wohnhaus hinten links (Lpl. Nr. 4), Ansicht von S-W



Wohnhaus hinten links, Eingangsterrasse



Zugang zum Kellergeschoss



Heizungskeller



Öltanks im Heizungskeller



Eingang Wohnhaus hinten links



Eingangsflur



Bad



Zimmer



Küche



Heizungsraum, angebaut



Zugang zum Heizungsraum



Speicherraum