

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 Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaute Grundstück
Hermannstraße 32 in 52477 Alsdorf-Kellersberg**



Datum des Gutachtens: 28. Mai 2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 18 K 61/24

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
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietverträge	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	14
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.6	Nutzbarkeit	17
3.7	Berechnungen	18
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	18
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	22

6.1	Allgemeines	22
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	22
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	23
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	23
7.1	Allgemeines	23
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
7.3	Vorläufiger Ertragswert	26
8	Zusammenstellung der Werte	26
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	26
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	27
10.1	Baumängel / Bauschäden	27
10.2	Zusammenstellung der Werte	28
11	unbelasteter Verkehrswert	28
12	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	29
12.1	Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2	29
12.2	Zusammenstellung der Werte	30
13	belasteter Verkehrswert	30
14	Anhang	31
14.1	Fotos	31
14.2	Planskizzen ohne Maßstab	40

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag:	12.05.2025
Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Qualitätsstichtag:	12.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	06.05.2025 (nur außen) und 12.05.2025
Teilnehmer:	die Eigentümerin (am 12.05.2025), die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem beidseitig angebauten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Vollgeschoss), nicht ausgebautem Spitzboden, teilweise unterkellert, rückwärtigem, eingeschossigem Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (nur von außen zugänglich) und Terrassenüberdachung
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug (ohne Abt. III), beglaubigt, vom 18.11.2024 - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf zur Erschließungsbeitragssituation vom 11.04.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 06.05.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf vom 02.04.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 04.04.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 08.04.2025 - schriftliche Auskunft der EBV GmbH vom 14.05.2025 - schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 11.04.2025 - Protokoll, Aufmaß und Fotodokumentation der Ortstermine vom 06.05.2025 und 12.05.2025 - 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 Dachraum über dem Bad konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Angabe handelt es sich um einen nicht ausgebauten, ungedämmten Speicherraum.

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:

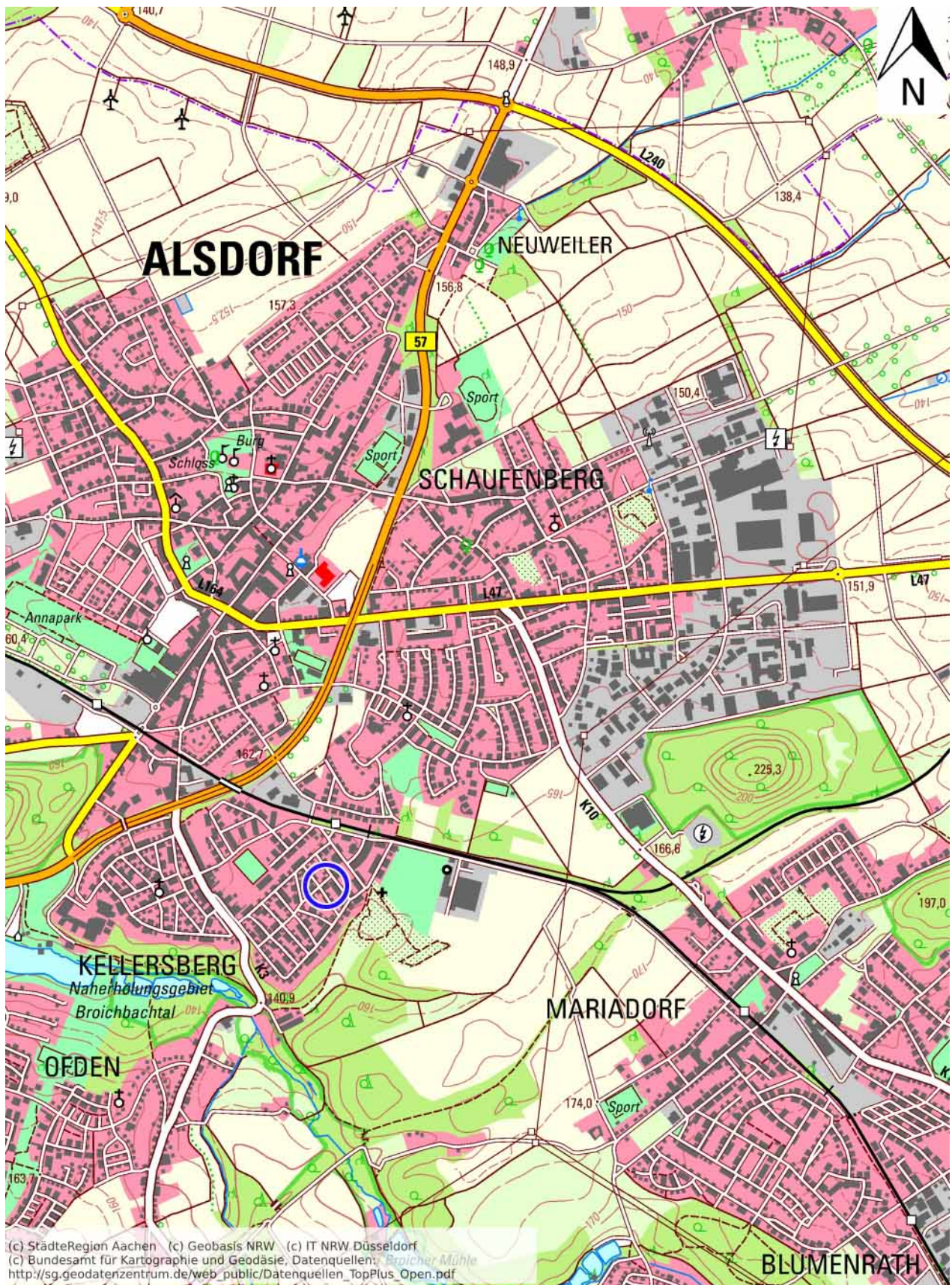
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger 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.



DTK 20.000, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in mittlerer Wohnlage am südöstlichen Rand der ehemaligen Bergarbeiter-Siedlung Alsdorf-Kellersberg, die südlich der Alsdorfer Innenstadt gelegen ist. Die Stadt Alsdorf hat rd. 48.000 Einwohner. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Alsdorf die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Nordwesten von der Hermannstraße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straße in einer Tempo-30-Zone mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkmöglichkeiten, die über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen verfügt. Im Südwesten, Südosten und Nordosten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, freistehend, als Doppel- oder Reihenhäuser. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bauweise zu bezeichnen.
Verkehrslage:	Eine Bushaltestelle des Alsdorfer Stadtbusses befinden sich in ca. 75 m Entfernung. Die Regionalbahn-Haltestelle Alsdorf-Kellersberg ist ca. 280 m entfernt. Die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande befindet sich in ca. 7 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in der Innenstadt von Alsdorf in ca. 1,4 km Entfernung, Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 12,5 km Entfernung gegeben.
Bildungseinrichtungen:	In Alsdorf gibt es mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen sowie verschiedene weiterführende Schulen.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Immissionen wahrnehmbar.
Wohnlage:	Es handelt 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

Straßenfrontlänge an der Hermannstraße und mittlere Grundstücksbreite ca. 7,50 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 23,50 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände, der Garten ist nach Südosten orientiert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

- Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 08.04.2025 kein Verdacht auf Altlasten.
- Bergbau: Das Grundstück befindet sich jedoch im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg gibt über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung mit Schreiben vom 11.04.2025 folgende Auskunft: *„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Maria“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.*
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.
Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.
Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit der Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Diesbezüglich empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.“
Die ehemalige Bergwerksbetreiberin EBV GmbH teilt auf meine Anfrage am 14.05.2025 Folgendes mit: *„bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom*

11.04.2025 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis in die 1060er Jahre den Einwirkungen aus der Steinkohleabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Anna unterlag.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Anna zu vertretenden Steinkohleabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand- auch zukünftig ausgeschlossen werden.“

Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert nicht vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass weder bei seltenen (100-jährlichen) noch bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr des Grundstücks besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aachen
Grundbuch von Alsdorf, Blatt 2728

Katasterbezeichnung:

lfd. Nr. 1:

Gemarkung Alsdorf, Flur 23, Flurstück 501,
Gebäude- und Freifläche, Hermannstraße 32, groß 176 qm

Abteilung I:

Eigentümerin: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von
Bergschäden) für den Eschweiler Bergwerks-Verein AG in

Kohlscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Januar 1970 am 20. Oktober 1970.

lfd. Nr. 3-5: *gelöscht*

lfd. Nr. 6: *Zwangsversteigerungsvermerk*

Abteilung III:

(liegt 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.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.04.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Alsdorf vom 11.04.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Alsdorf vom 04.04.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan (FNP) von Alsdorf ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Alsdorf, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung:	beidseitig angebautes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Vollgeschoss), nicht ausgebautem Spitzboden, teilweise unterkellert, rückwärtigem, eingeschossigem Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (nur von außen zugänglich) und Terrassenüberdachung
Nutzung:	Das Gebäude wird von der Eigentümerin als Wohnhaus genutzt.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr unbekannt, vermutlich um 1920
Modernisierungen:	- Kunststoff-Öltanks ca. 1992 erneuert - Elektro-Zählerkasten ca. 1995 erneuert - Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet ca. 2004 - Dachfläche im Spitzboden gemäß Angabe ca. 2004 gedämmt - Fenster und Hauseingangstür ca. 2004 erneuert - Bad ca. 2004 erneuert

- Brenner der Ölzentralheizung ca. 2011, Steuergerät gemäß Angabe 2017 erneuert
- Bodenbeläge gemäß Angabe überwiegend ca. 2012 erneuert
- Warmwasser-Standspeicher ca. 2014 erneuert

Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur, Heizungs- und Waschkeller
Erdgeschoss:	Eingangsflur, ein Zimmer, Küche, Flur, Anbau mit Bad, Terrassenüberdachung, Garten
Dachgeschoss:	Diele, zwei Zimmer, eine Kammer (ca. 5 qm), Speicher über dem Bad (nur von außen zugänglich)
Spitzboden:	Speicherraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die ursprüngliche Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses war bei der Stadt Alsdorf nicht auffindbar. Da das Objekt Teil einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung ist, für die üblicherweise Sammelbaugenehmigungen erteilt wurden, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Für die später errichtete Terrassenüberdachung, ist ebenfalls keine Baugenehmigung vorhanden. Es wird angenommen, dass diese ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Für eine nachträgliche Genehmigung ist die Zustimmung des rechten Nachbarn und ggf. eine Baulasteintragung erforderlich. Da auf dem Nachbargrundstück auch eine fast grenzständige Terrassenüberdachung errichtet wurde, wird angenommen, dass eine gegenseitige Baulasteintragung in beiderseitigem Interesse ist.
-------------------	--

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Ziegel oder Beton angenommen
Außenwände / Fassaden:	Mauerwerk angenommen, mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Sprossenteilung und Isolier-Ornamentverglasung, Briefeinwurfschlitz, eine Klingelstelle, außen angebrachter Briefkasten, Vordach, Zugangsstufen aus Betonpflastersteinen und Naturstein
Geschossdecken:	vermutlich Betonkappendecke mit Stahlträgern über KG, Holzbalkendecken über EG und DG angenommen
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: grob verputzt und gestrichen Erdgeschoss: mit Paneelen oder Gipskarton bekleidet, Anstrich, teilweise mit Einbaustrahlern

	Obergeschoss: mit Gipskarton bekleidet, Anstrich, mit Einbaustrahlern
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss, Holztreppe mit Teppichbelag zum Dachgeschoss, Deckenluke zum Spitzboden (ohne Treppe), Wandluke zum Speicherraum über dem Bad (nur von außen zugänglich, ohne Treppe)
Dachform:	traufständiges Satteldach, straßenseitig mit fassadenbündiger Schleppgaube
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Dachränder und Kamin überwiegend mit Faserzementplatten bekleidet, Dachfläche im Spitzboden innen mit PE-Folie bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Regenrinnen in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Fliesenbelag, Estrich im Bereich der Öltanks Erdgeschoss: Laminat- oder Fliesenbelag Dachgeschoss: Laminatbelag Spitzboden: Schalungstafeln, lose verlegt
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: grob verputzt und gestrichen, im Flur teilweise mit Holzpaneelen bekleidet, Erdgeschoss: überwiegend Rauputz, gestrichen, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche Dachgeschoss: überwiegend Rauputz, gestrichen, Giebelwände im Spitzboden mit Gipskartonplatten bekleidet
Innentüren:	überwiegend lackierte Türblätter mit Futter und Bekleidung, im Erdgeschoss eine Ganzglastür, zum Bad naturholzfurniertes, leicht profiliertes Türblatt mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Erdgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen im Scheibenzwischenraum, überwiegend mit Rollläden, im Bad mit außenliegendem Stahlgitter, Fensterbänke in Naturstein, zur Terrasse als Fenstertür Dachgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen im Scheibenzwischenraum, Rollläden, Fensterbänke in Naturstein

Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss Erdgeschoss: ein Bad mit Waschtisch, Badewanne, wandhängendem WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchtrockner, Fliesenboden, Wände tür- bzw. raumhoch gefliest
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Mediotherm, Baujahr unbekannt, vermutlich um 1990, drei Kunststoff-Öltanks mit je 700 l Fassungsvermögen, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	über die Heizungsanlage, Standspeicher
Elektroinstallation:	einfacher Standard, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter vorhanden
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasser- und Glasfaseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen:	straßenseitig niedriger Stahlzaun mit Törchen, Mauern, Holzelemente
Vorgarten mit Zugang:	Betonverbundpflaster
Terrasse:	Natursteinbelag, Treppe zum Terrassenausgang mit Betonpflastersteinen gemauert, Überdachung aus Doppelstegplatten auf Holzunterkonstruktion, Außenzapfstelle, Steckdose, Außenbeleuchtung
Garten:	überwiegend Rasenfläche, Strauch- und Baumbestand, Weg mit Beton-Gehwegplatten befestigt, großer Hundezwinger in Stahl-/Holzkonstruktion

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude und die Außenanlagen befinden sich in überwiegend gepflegtem Unterhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungsstau.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden der Kellerwände
- Türrahmen im Erdgeschoss links beschädigt
- leichte Rissbildung in der Abhangdecke im Bad
- Randanschlüsse des Laminats im Bereich der Türcargen und -leibungen teilweise unsauber

- unrenovierter Feuchtigkeitsschaden am Kamin im Dachgeschoss, Ursache gemäß Angabe behoben
- Feuchtigkeitsschäden am Kamin im Spitzboden
- fehlende Baugenehmigung für die Terrassenüberdachung.

Die Bauart des Wohngebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Es wurde eine, überwiegend mehr als 20 Jahre zurückliegende Teilmodernisierung durchgeführt. Demnach erfüllt das 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.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungsstaus 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 gut als kleines Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Nachteilig ist zu beurteilen, dass auf dem Grundstück kein PKW-Stellplatz vorhanden ist.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem bis mittlerem Standard.

Die Genehmigungsfähigkeit der Terrassenüberdachung wird - vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung - unterstellt. Für die nachträgliche Genehmigung wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen sowie eines örtlichen Teil-Aufmaßes.

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

Erdgeschoss				
Flur	$1,94 \times 3,96 - 0,92 \times 2,63$	=	5,26	
Zimmer vorne	$4,22 \times 3,115 - 0,41 \times 0,27$	=	13,03	
Küche	$3,95 \times 3,43$	=	13,55	
Flur	$2,02 \times 1,16$	=	2,34	
Bad	$0,80 \times 4,88 + (2,48 + 1,64) / 2 \times 1,16$	=	6,29	
überdachte Terrasse	$(4,60 \times 3,70 - 2,06 \times 1,00 / 2) \times 0,25$	=	4,00	
				44,47 qm
Dachgeschoss (Vollgeschoss)				
Flur	$1,91 \times 1,95 - 0,11 / 2 \times 1,91$	=	3,62	
Zimmer vorne	$3,85 \times 3,11$	=	11,97	
Zimmer hinten links	$1,67 \times 3,11 - 0,29 \times 0,40$	=	5,08	
Zimmer hinten rechts	$3,58 \times 3,88$	=	13,89	
				34,56 qm
				79,03 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	$4,58 \times 6,70$	=	30,69	
Erdgeschoss	$7,45 \times 6,70 + 1,26 \times 3,53 + 1,34 \times (2,01 + 2,77) / 2$			
	$+ 0,13 \times 2,17$	=	57,85	
Dachgeschoss (Vollgeschoss)	$7,45 \times 6,70 + 1,26 \times 3,53 + 1,34 \times (2,01 + 2,77) / 2$			
	$+ 0,13 \times 2,17$	=	57,85	
Spitzboden	$7,45 \times 5,00$	=	37,25	
				183,64 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 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).

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff 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 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Alsdorf-Kellersberg ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 205,00 € / qm angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Alsdorf
Postleitzahl	52477
Gemarkungsname	Alsdorf
Gemarkungsnummer	4251
Ortsteil	Kellersberg
Bodenrichtwertnummer	25265
Bodenrichtwert	205 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Kellersberg (keine Umrechnung über Fläche)
Freies Feld	111

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

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 im Bereich der v. g. Bodenrichtwertzone ohne wesentliche Vor- oder Nachteile.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	Die Tiefe des Grundstücks beträgt im Mittel ca. 23,50 m und ist geringer als die des Richtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert ist daher entsprechend der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen des Gutachterausschusses (s. GMB 2025, S. 47) um rd. 12% zu erhöhen.
Größe:	176 qm – nicht relevant
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßiger Zuschnitt - keine Abweichung

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Grundstücksgröße:	176 qm	
rentierliches Bauland:	176 qm	
	Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	205,00 €
	konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>* 1,00</u>
		205,00 €
	Anpassung wegen Tiefe	<u>* 1,12</u>
	angepasster Bodenwert	<u>230,00 €</u>

Bodenwert:	176 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 230,00 €/qm 176 qm * 230,00 €/qm =	<u>40.480,00 €</u>
------------	---	--------------------

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:	Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs und der überwiegend mehr als 20 Jahre zurückliegenden Teilmodernisierung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren angenommen. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1972.
--------------------	---

Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 623,00 €/qm BGF.
---------------------------	--

Baupreisindex:	Wohngebäude, D, I/2025: 187,2 (Basis 2010=100)
----------------	--

Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)
-----------------	--

NHK, angepasst:	623,00 € * 1,872 * 1,0 = 1.166,00 €/qm BGF
-----------------	--

184 qm * 1.166,00 €/qm =	214.544,00 €
--------------------------	--------------

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Terrassenüberdachung, Gaube etc.), pauschal:	<u>18.000,00 €</u>
---	--------------------

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>232.544,00 €</u>
--	---------------------

Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung
----------------------	------------------------------------

Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre
----------------------	--------------

Restnutzungsdauer:	RND 27 Jahre
--------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 27 / 80 = 0,338$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $232.544,00 € \cdot 0,338 =$	78.600,00 €
---	-------------

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse	<u>8.000,00 €</u>
--	-------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>86.600,00 €</u>
--	--------------------

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	40.480,00 €
-----------	-------------

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>86.600,00 €</u>
--	--------------------

vorläufiger Sachwert	<u>127.080,00 €</u>
----------------------	---------------------

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 127.000,00 €.

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: Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

marktübliche Miete: Zur Bewertung wird die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen.

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des Mietspiegels der Stadt Alsdorf für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 ermittelt. Es wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und mit Heizung der Baujahresklasse 1971 bis 1980 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,80 bis 6,40 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Gartennutzung und der Marktlage wird eine Miete von 7,00 €/qm Wohnfläche 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:	$79 \text{ qm} * 7,00 \text{ €} * 12 =$	6.636,00 €
------------------	---	------------

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		
$79 \text{ qm} * 14,00 \text{ €/qm/Jahr} =$	- 1.106,00 €	

abzüglich Mietausfallwagnis		
2% von 6.636,00 €	- <u>133,00 €</u>	

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt:	- <u>1.598,00 €</u>
entspricht ca. 24 % des Jahresrohertrages	

Jahresreinertrag:	5.038,00 €
-------------------	------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	$40.480,00 \text{ €} * 0,6\%$	- <u>243,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>4.795,00 €</u>
--	-------------------

Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 170 bis 309 €/qm mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,6% +/- 0,9 angegeben. Die aus 55 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -1,4 bis 2,5%, der Median beträgt 0,8%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Objektart und -lage ist der mittlere Liegenschaftszinssatz von 0,6% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 0,6% und RND 27 Jahre: 24,86

Ertragswert der baulichen Anlage:	4.795,00 € * 24,86 =	119.204,00 €
--------------------------------------	----------------------	--------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert:	40.480,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>119.204,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>159.684,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 160.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	127.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	160.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 26%, 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 als Reihenmittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen bis 309 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,16 und ein Median von 1,14 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,67.

Die 124 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 65 bis 200 qm, ø 117 qm
- Baulandflächen von 71 bis 510 qm, ø 250 qm
- tatsächliche Baujahre von 1855 bis 2020, ø 1949
- Restnutzungsdauern von 12 bis 76 Jahren, ø 32 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 70.000 bis 466.000 €, ø 197.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 127.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,25.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektart und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,26 angemessen.

vorläufiger Sachwert	127.080,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,26	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	160.121,00 €

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich überwiegend um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere die Feuchtigkeitsschäden sowie die unklare Genehmigungssituation der Terrassenüberdachung werden Kaufinteressenten jedoch nicht ohne Abschlag hinnehmen. Auch eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird der Immobilienmarkt anbringen. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 8.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 5% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.2 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	160.121,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	<u>- 8.000,00 €</u>
Sachwert	<u>152.121,00 €</u>

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

11 unbelasteter Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Hermannstraße 32 in 52477 Alsdorf-Kellersberg

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 12.05.2025 auf

152.000,00 €

(in Worten: einhundertzweifünzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.925 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.025 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2025 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, jedoch **einschließlich** eines PKW-Stellplatzes oder einer PKW-Garage (hier nicht vorhanden) einen Immobilienpreis von rd. 155.000 € (s. u.) und stützt somit den ermittelten Verkehrswert.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m²		
Gemeinde	Alsdorf		
Immobilienrichtwertnummer	253329		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0.0 %
Baujahr	1935	1920	0.0 %
Wohnfläche	91-110 m²	79 m²	4.7 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	8.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-3.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	151-250 m²	176 m²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.970 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		155.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

12 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

12.1 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 2 Folgendes eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Bergschäden) für den Eschweiler Bergwerks-Verein AG in Kohlscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Januar 1970 am 20. Oktober 1970.“

Die zugehörige Bewilligung vom 29.01.1970 hat folgenden Wortlaut:

„Die Käufer verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Geltendmachung von Bergschädenansprüche[n], soweit diese durch die vom Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid betriebenen Anlage hervorgerufen werden, es sei denn, daß die Bergschäden die Standfestigkeit des Hauses gefährden. Die Käufer bewilligen, daß gleichzeitig mit dem Eigentumswechsel mit Rang nach allen vorbewilligten Eintragungen in das Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Eschweiler Bergwerks-Vereins in Kohlscheid eingetragen wird, des Inhalts, daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks die von den vom Eschweiler Bergwerks-Verein betriebenen Anlagen ausgehenden schädlichen Einflüsse auf das Grundstück auch über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden verpflichtet ist.“

Es handelt sich hier um einen sogenannten eingeschränkten Bergschadenverzicht, der in der Regel zu einer Einschränkung der Beleihungsfähigkeit des Objektes führt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der EBV GmbH vom 23.05.2025 kann nach Prüfung der dortigen Fachabteilung das Recht im Grundbuch von Alsdorf – Blatt 2728, Abteilung II lfd. Nr. 2 gelöscht werden.

Die Ausgleichssumme hierfür beträgt 899,36 Euro incl. gesetzl. MwSt. – diese ist beim finalen Abschluss an die EBV GmbH zu überweisen. Hinzu kommt gemäß eine auf Nachfrage erteilten telefonischen Angabe der EBV GmbH eine Notargebühr in Höhe von rd. 150 €.

Insofern besteht hier durch den Bergschadenverzicht nur eine Beeinträchtigung im Sinne einer „Grundbuchbeschmutzung“, die unter Berücksichtigung der mit einer Löschung verbundenen Kosten und Mühen mit einer pauschalen, marktangepassten Wertminderung in Höhe von 2.000,00 € berücksichtigt wird.

12.2 Zusammenstellung der Werte

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich der Wertminderung aus Lasten und Beschränkungen:

unbelasteter Verkehrswert	152.000,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2 aus 12.1	<u>- 2.000,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>150.000,00 €</u>

13 belasteter Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks Hermannstraße 32 in 52477 Alsdorf-Kellersberg

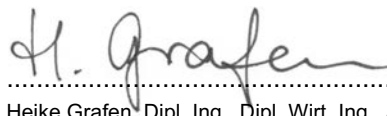
gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 auf

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro).

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

Aachen, den 28. Mai 2025



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



14 Anhang

14.1 Fotos



Hermannstraße in Richtung Nordosten



Hermannstraße in Richtung Südwesten



Hermannstraße 32, Ansicht von Nordwesten



Hauseingang



Kellerflur mit Hausanschlüssen



Heizungskeller mit Feuchtigkeitsschäden



Heizungskeller mit Waschmaschine und Öltanks



Ölzentralheizung



Kellerflur mit Kellertreppe



Flur mit Zugang zur Kellertreppe



Hauseingangstür



Erdgeschoss, Zimmer vorne



Zimmer vorne mit beschädigter Türzarge



Küche



Flur zum Terrassenausgang und zum Bad



Bad



Treppenhaus im Erdgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss in Richtung Treppe



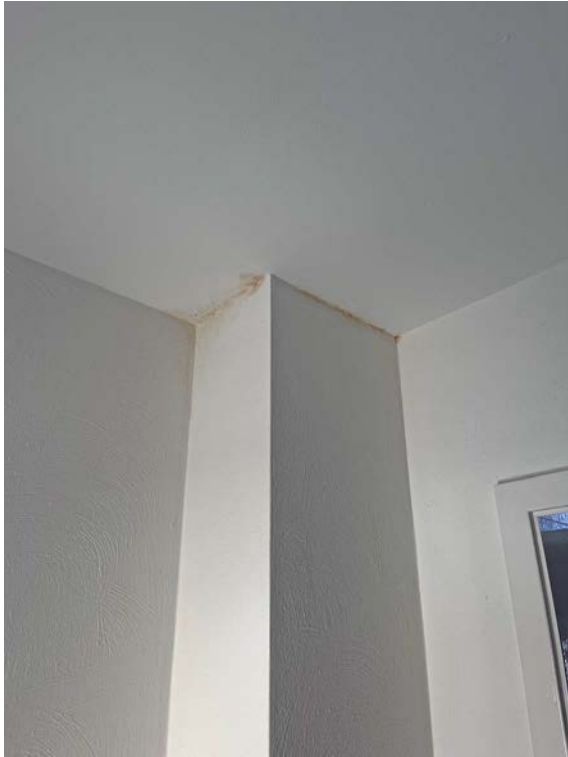
Treppe ins Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer vorne



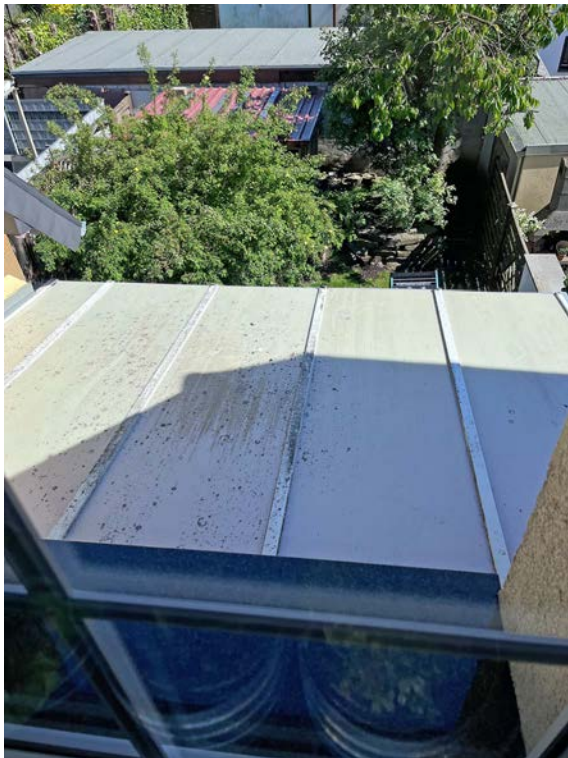
Zimmer vorne mit Durchgang zur Kammer hinten



Kammer mit Feuchtigkeitsschaden am Kamin



Zimmer hinten rechts



Blick auf Terrassenüberdachung und Garten



Zugang zum Speicherraum über dem Bad



Spitzboden



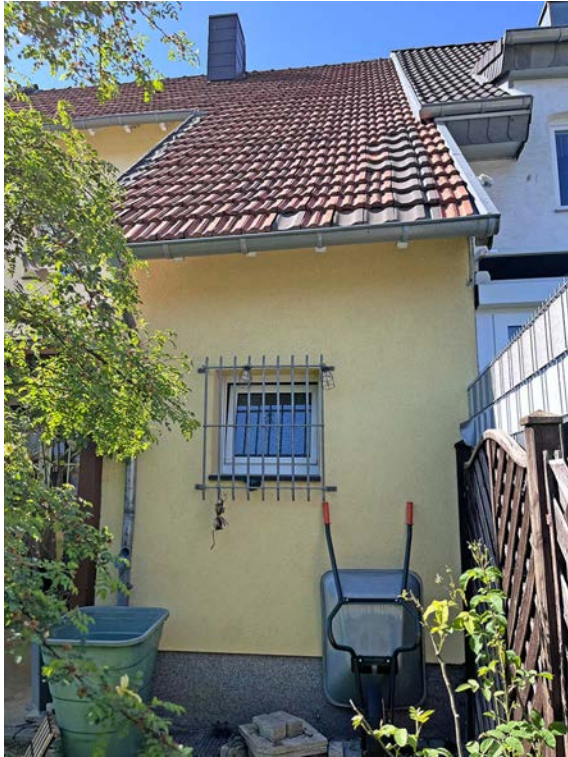
Spitzboden mit Feuchtigkeitsschäden am Kamin



Ansicht von Süden



hinterer Gartenbereich mit Hundezwinger

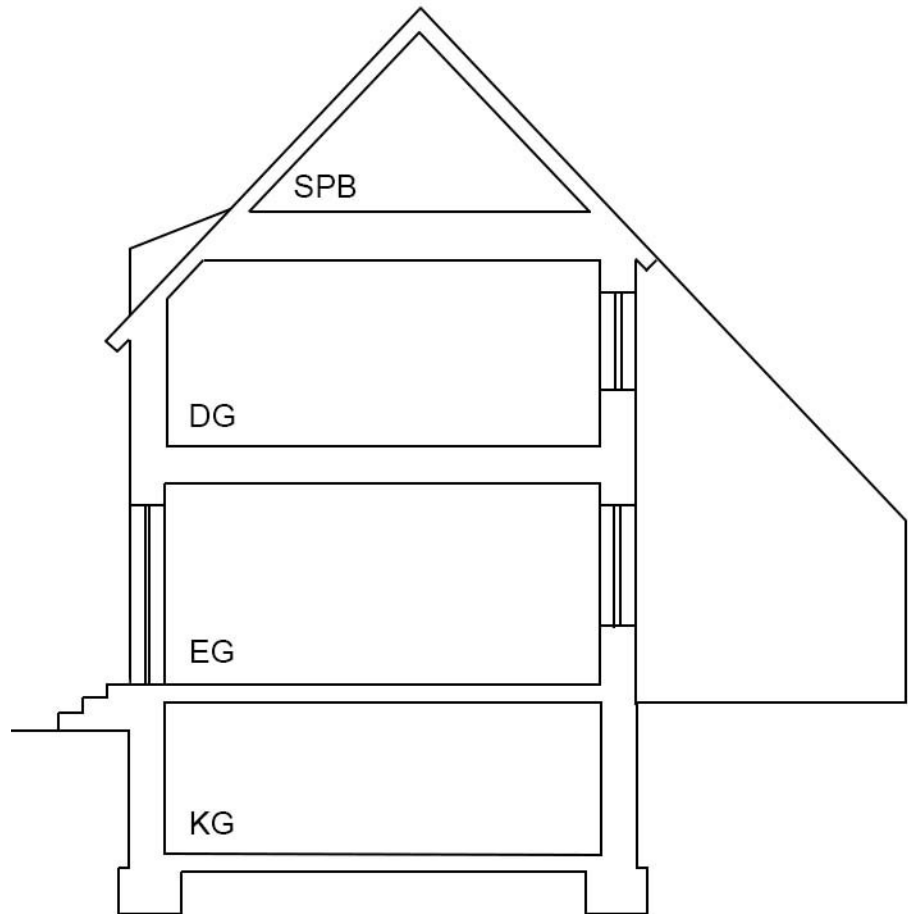


Ansicht Anbau von Südosten

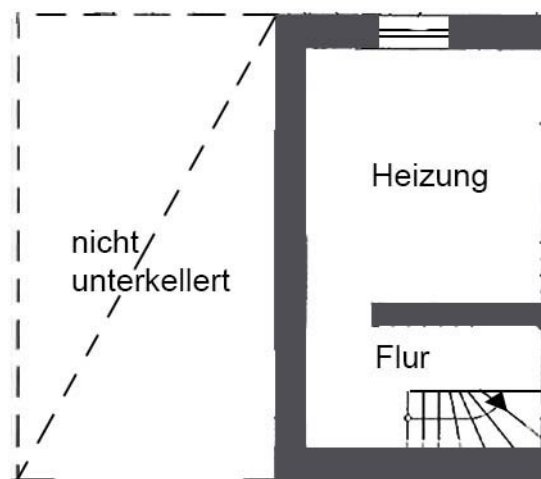


überdachte Terrasse

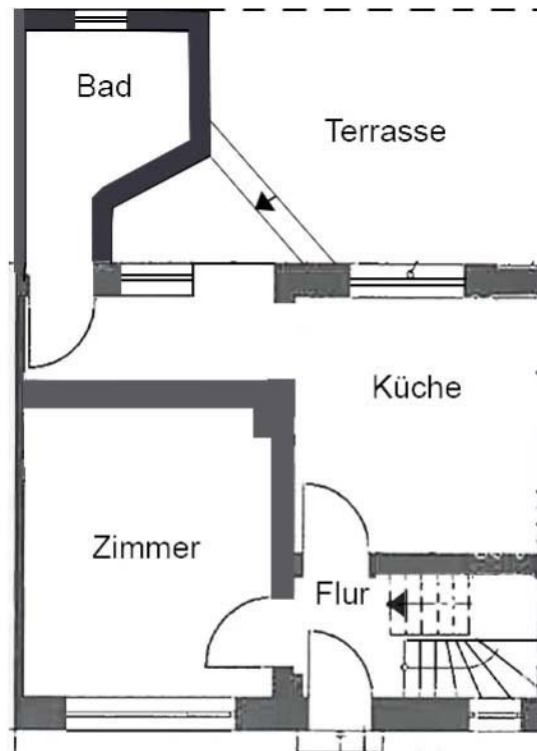
14.2 Planskizzen ohne Maßstab



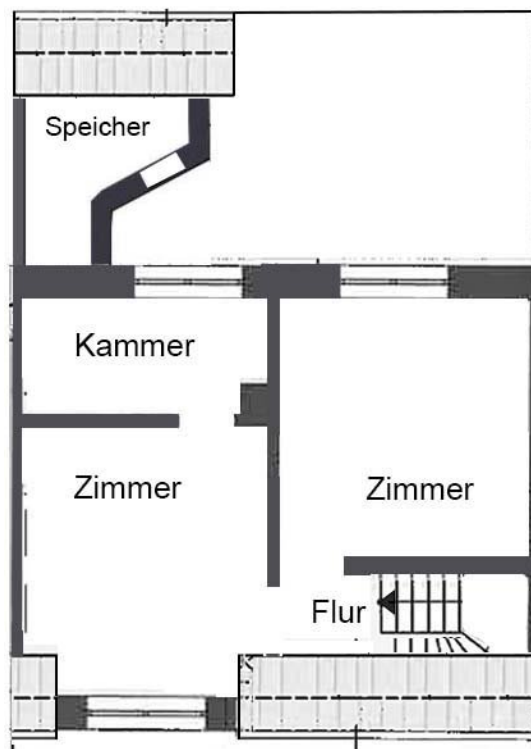
Schemaskizze Schnitt



schematischer Grundriss Kellergeschoss



schematischer Grundriss Erdgeschoss



schematischer Grundriss Dachgeschoss