

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 den 1.060/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Willy-Brandt-Ring 18 in 52477 Alsdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung W7 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum auf dem Grundstück und Sondernutzungsrecht an dem Carport P7 sowie einem Container



Datum des Gutachtens: 16.03.2026

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 61/25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lagefaktoren	10
2.2	Zuschnitt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1	Grundbuch	14
2.4.2	Baulasten	15
2.4.3	Erschließungsbeiträge	16
2.4.4	Wohnungsbindung	16
2.4.5	Mietvertrag	16
2.4.6	Verwalterauskunft	16
2.5	Planungsrechtliche Situation	17
3	Gebäudebeschreibung	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Baurechtliche Situation	19
3.3	Baubeschreibung	19
3.4	Außenanlagen	21
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	22
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	25
3.7	Berechnungen	25
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	25
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	27
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	29
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	31
7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	32
8	Plausibilisierung mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	32

9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	33
9.1	Baumängel / Bauschäden	33
9.2	merkantiler Minderwert	34
9.3	Sonderumlage	35
9.4	Erschließungsbeiträge	36
9.5	Baulastenblatt-Nr. 2458	36
9.6	Regelungsbedarf hinsichtlich der Teilungserklärung	37
9.7	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	37
9.8	Zusammenstellung der Werte	38
10	Verkehrswert	39
11	Anhang	40
11.1	Fotos	40
11.2	Planunterlagen ohne Maßstab	58
11.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2024	61
11.4	Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2025	62

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2026
Qualitätsstichtag:	22.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026
Teilnehmende:	ein Beauftragter der Eigentümerin, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Drei-Zimmer-Wohnung nebst Abstellraum 7-W auf dem Grundstück und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport P7 sowie einem Container, gelegen im 3. Obergeschoss rechts eines viergeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses mit Staffelgeschoss, als Zwei-Spanner mit Pultdach, nicht unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an neun Wohnungen; auf dem Grundstück befinden sich insgesamt fünf offene PKW-Stellplätze und vier Carports mit angrenzenden Abstellräumen sowie ein Schuppen mit vier Abstellräumen, ein Fahrradschuppen mit Hausanschlussraum sowie ein weiterer Fahrradschuppen.
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug vom 11.07.2025 (ohne Abt. III) - Bauakte der Stadt Alsdorf, eingesehen am 06.11.2025 und am 26.02.2026 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 12.12.2017 und 11.06.2018 - Teilungserklärung vom 24.01.2018 mit Änderungen vom 27.06.2018, 17.10.2018 und 25.02.2019 - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf vom 04.11.2025 über eventuelle Wohnungsbindung - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf zur Erschließungsbeitragssituation vom 03.11.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen vom 22.01.2026 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf vom 10.12.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 09.01.2026 - Auskunft der WEG-Verwaltung vom 25.11.2025 und 05.01.2026 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen befindet sich im Jahr 2025 weiterhin in einem Aufschwung. Dieses spiegelt sich in der

Steigerung der Transaktionszahlen um rd. 14 % und des Gesamtumsatzes um rd. 15 % wider. Die Zahlen liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022. Auch in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Die aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses weisen für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen im 4. Quartal 2025 eine Steigerung von rd. 5% gegenüber dem Vorjahresquartal auf.

Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung in dem anhaltenden Gewöhnungseffekt an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Charakteristisch hierfür ist die Entwicklung der Bau- und Energiekosten, der Bauzinsen und der Lebenshaltungskosten, die seit rund zwei Jahren ohne große Schwankungen deutlich gleichmäßiger als zuvor verlaufen.

Die gewachsene Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen sorgt – wie bereits im Vorjahr – für ein merklich aktiveres und investitionsfreudigeres Handeln der Marktteilnehmenden.

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

- Das hier zu bewertende Objekt wurde im Jahr 2020 fertiggestellt. Eine Abnahme durch die Baubehörde mit Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung erfolgte bisher nicht. Am Wertermittlungstichtag weist das Objekt gravierende Baumängel und Bauschäden auf, insbesondere im Bereich des auf die Fassaden aufgetragenen Wärmedämmverbundsystems. Ob die Kosten für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden vom Bauträger übernommen werden, ist eine rechtliche Frage, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beantwortet werden kann. Daher wird hier eine pauschale, marktangepasste Wertminderung berücksichtigt, die sich an überschlägig ermittelten Instandsetzungskosten orientiert. Es ist bekannt, dass bereits 2021 ein Bauschadensgutachten erstellt wurde.
- **Die hier zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.**

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

- 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 zurzeit gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

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, 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 das auftraggebende Gericht zum angegebenen Zweck zu verwenden.

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





Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.030

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt in der Alsdorfer Innenstadt am Willy-Brandt-Ring auf dem rekultivierten Gelände der ehemaligen Grube Anna. 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 Nordosten vom Willy-Brandt-Ring erschlossen. Der Willy-Brandt-Ring ist eine voll ausgebaute, zweispurige, verkehrsberuhigte Straße mit niveaugleichen Gehwegen und Parkmöglichkeiten. Die Straße verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtungseinrichtungen sowie vereinzelter Baumbestand. Im Nordwesten und Südosten grenzt das Grundstück an mit Mehrfamilienhäusern bebaute Nachbargrundstücke, im Südwesten schließt sich der Anna-Park an, eine Parkanlage auf dem ehemaligen Gelände der Grube Anna. Gegenüber befindet sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die Autobahnauffahrt Alsdorf-Hoengen auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien ist ca. 6 km entfernt, die Autobahnauffahrt Aachen-Zentrum auf die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 9,4 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle mit Verbindungen innerhalb Alsdorfs sowie nach Aachen und in die angrenzenden Orte der Städteregion befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Die nächste Bahnhaltestelle mit Anschluss an den Regionalverkehr ist ca. 600 m entfernt. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr befindet sich in ca. 5,9 km Entfernung in Herzogenrath.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten bietet das Stadtzentrum von Alsdorf ab ca. 500 m Entfernung. Das Warenangebot einer Großstadt ist im Stadtzentrum von Aachen in ca. 12,5 km Entfernung vorhanden.
Bildungseinrichtungen:	Mehrere Kindertagesstätten sind in Alsdorf ab ca. 550 m Entfernung fußläufig erreichbar. Mehrere Grundschulen und verschiedene weiterführende Schulen sind in Alsdorf ab ca. 300 m Entfernung vorhanden. Die zentralen Einrichtungen der RWTH sind mit der Regionalbahn (nach Abschluss von Bauarbeiten, voraussichtlich wieder ab Juli 2026) oder mit dem Bus innerhalb von ca. 30 bis 60 Minuten zu erreichen.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen durch Verkehrslärm feststellbar.

Wohnlage: Das Grundstück befindet sich innerhalb von Alsdorf in einem Wohngebiet mit mittlerer Wohnlage.

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

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge des Grundstücks und die mittlere Grundstücksbreite betragen ca. 36 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 23 m. Der Zuschnitt ist annähernd rechteckig, das Gelände ist weitgehend eben. Die Freiflächen sind nach Südwesten orientiert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Der Fachbereich Umwelt der Städteregion Aachen erteilte mit Schreiben vom 09.01.2026 folgende Auskunft:
*„Das Flurstück wird derzeit nachrichtlich unter der Nr. 5102/0033 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der StädteRegion Aachen geführt. Die Fläche ist saniert. Die Erfassung erfolgte zu Dokumentationszwecken.
Im Bereich des Flurstücks 5256 befindet sich der durch Bodenaustausch sanierte Schadensbereich 16 II. Der Schadensbereich befindet sich zum Teil auch unter dem mit einer Oberflächenabdichtung gesicherten Anna-Park. Im Schadensbereich wurden PAK bis in Teufen von 3 m festgestellt. Die belasteten Materialien wurden abgegraben. Die Baugrube wurde mit Bergkies verfüllt. Die Auskofferung und Verfüllung stellt eine Quellsanierung dar.“*
Im Weiteren wird ein normal tragfähiger und unbelasteter Untergrund unterstellt.

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Bereich des ehemaligen Stein- und Braukohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg teilt diesbezüglich mit Schreiben vom 03.12.2025 mit:
*„die oben angegebenen Flurstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Anna Reststück“ 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 Bereich der Flurstücke im letzten Jahrhundert 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 Auskunfts Bereich 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.

Im hier geführten Bergbau-Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAVKat.) sind für die Flurstücke und dessen unmittelbare Umgebung die folgenden ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet:

- Zeche Anna I und II, Kokerei mit Nebengewinnung; BAV-Kat. Nr.: 5102-S-001 (1)
- Halde Anna II; BAV-Kat. Nr.: 5102-A-002 (2)
- Kokerei Gesellschaft für Teerverwertung Werk Alsdorf; BAV-Kat. Nr.: 5102-S-004 (3)
- Halde Anna I, Am alten Bahnhof Alsdorf; BAV-Kat. Nr.: 5102-A-020 (4)
- Halde Anna I, östlich Zopp; BAV-Kat. Nr.: 5102-A-001 (5)

Auf der Schachanlage Anna I, II wurde von 1853 bis 1983 Steinkohle gefördert. Ab 1983 wurden die im Feld abgebauten Kohlen dann auf der Schachanlage Emil Mayrisch zu Tage gefördert. Die jedoch weiter betriebene Kokerei der Schachanlage Anna I, II, incl. Nebengewinnung, wurde 1992 stillgelegt. Die Bergaufsicht über die Betriebsteile endete abschnittsweise und im Jahr 1999 endgültig.

Da die oben genannten Flurstücke räumlich voneinander getrennt sind, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Aus den hier derzeit zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass sich das Flurstück 5256 vollumfänglich im Betriebsbereich der ehemaligen Zeche Anna I, II (1) befindet. Genauer führten Anschlussgleise der Grubenbahn durch diesen Bereich. Unmittelbar nördlich des Flurstücks 5256 befand sich das Kraftwerk Anna mit samt Gasturbinenwerk, Schaltanlage, Maschinen- und Kesselhaus sowie ein Schornstein. Südlich angrenzend befanden sich die Kühlgerüste sowie weitere Nebengewinnungsanlagen der Kokerei (Benzolfabrik, Benzollager) und etwa 200m weiter südwestlich die Koksofenbatterien V bis VIII. Die beiden Schächte Hauptschacht und Franzschacht waren etwa 150

m östlich des Flurstücks 5256 verortet. Da die Tagesanlagen Mitte der 1990er Jahre größtenteils abgebrochen wurden, weise ich hier vorsorglich auf mögliche Fundamentreste und Teile von Ver- und Entsorgungseinrichtungen hin, die heute noch im Boden verblieben sein könnten. ... Zu den nachfolgend veranlassten Maßnahmen liegen hier keine konkreten Informationen vor. So empfehle ich, sich hinsichtlich der Folgenutzungen sowie den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten an die Städteregion Aachen als hier heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu wenden. Diese und die Stadt Alsdorf wurden vollumfänglich im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens beteiligt.“

Auf meine diesbezügliche Anfrage antwortete die EBV GmbH mit Schreiben vom 04.03.2026, dass bei einer Bebauung des Grundstücks keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden verlangt werden, da aus heutiger Sicht in Zukunft nicht mehr mit einem Steinkohlenabbau zu rechnen ist.

Unter Einbeziehung der Altlastenauskunft der Städteregion Aachen (s. o.) wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit kein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert vorzunehmen ist.

Hochwasser:

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

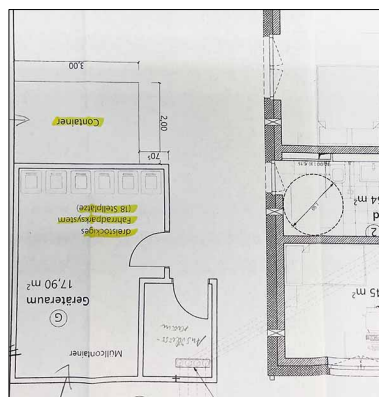


Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten und extrem) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

- Bestandsverzeichnis: Amtsgericht Aachen,
Grundbuch von Alsdorf, Blatt 11611 (Wohnungsgrundbuch),
Miteigentumsanteil 1.060/10.000
- Katasterbezeichnung: lfd. Nr. 1: Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstück 5256,
Gebäude- und Freifläche, Willy-Brandt-Ring 18, groß 813 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. W7 gekennzeichneten Wohnung, 3. Obergeschoss, rechts
nebst Abstellraum auf dem Grundstück.
- Weiterhin wird auf die vorliegenden Eintragungsbewilligungen
(Teilungserklärung) vom 24.01.2018 sowie die Änderungen vom 27.06.2018,
17.10.2018 und 25.02.2019 verwiesen.
Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem.
Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
- Sondernutzungsrechte: Es wurden Sondernutzungsrechte an offenen PKW-Stellplätzen, Carports,
Terrassen- und Gartenflächen bestellt. Der hier zu bewertenden Wohnung
ist das Sondernutzungsrecht an dem Carport P7 zugeordnet.
Mit Änderung der Teilungserklärung vom 27.06.2018 wurde dem jeweiligen
Eigentümer der Wohnung ATP-Nr. W2 ein Sondernutzungsrecht an einem
auf seiner Gartenfläche noch zu errichtenden Gartenhaus zugeordnet. Im
Aufteilungsplan wurde das Gartenhaus nicht dargestellt. Bisher wurde das
Gartenhaus nicht errichtet. Es wird -vorbehaltlich einer (bau-)rechtlichen
Klärung- unterstellt, dass die Eigentümergemeinschaft für die Errichtung des
Gartenhauses aufkommen muss oder die Teilungserklärung entsprechend
abgeändert wird.
Mit der Änderung der Teilungserklärung vom 25.02.2019 wurde der
Wohnung ATP-Nr. 7 außerdem das Sondernutzungsrecht an einem 2 x 3 m
großen Container zugeordnet, der an den Fahrrad- und Hausanschlussraum
an der linken Grundstücksgrenze angebaut werden sollte (s. u.).



Ausschnitt Grundriss mit Container zu W7, Anlage zu UR-Nr. 307/2019

Der Container wurde nicht in der beschriebenen Form errichtet. Stattdessen wurde mit Abstand zum vorderen Abstellraum ein weiterer ca. 2,45 x 3,50 m großer Fahrradabstellraum errichtet, der gemeinschaftlich genutzt wird. Eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung wurde nicht vorgenommen. Insofern besteht hier Regelungsbedarf. In jedem Fall ist der Aufteilungsplan entsprechend dem tatsächlich errichteten Abstellraum zu ändern. Sollte der Abstellraum weiterhin gemeinschaftlich genutzt werden, ist zusätzlich das Sondernutzungsrecht zu löschen. In der vorliegenden Bewertung wird der Abstellraum als Gemeinschaftseigentum bewertet.

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II: lfd. Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung für NRW.Urban GmbH & Co. KG, Dortmund - Amtsgericht Dortmund HRA 14580 -. Bezug: Bewilligung vom 15.05.2017 (UR-Nr. 411/2017 M, Notar Thomas Karl Müsgen, Aachen). Eingetragen am 13.09.2017. Hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile gebildeten Blätter Blatt 11605 bis Blatt 11613 übertragen am 15.02.2018.

lfd. Nr. 2: *gelöscht*

lfd. Nr. 3: Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung, nicht abtretbar, für
a) xxx (dem Amtsgericht bekannt)

b) *gelöscht*

zu je 1/2 Anteil.

... Bezug: Bewilligung vom 26.06.2020 (UR-Nr. 931/2020, Notar Ralf Krause, Alsdorf). Eingetragen am 13.07.2020

lfd. Nr. 4: *Zwangsversteigerungsvermerk*

Auftragsgemäß sind die Eintragungen in Abt. II lfd. 1 und 3 nicht zu berücksichtigen, da sie im Falle der Erteilung des Zuschlags erlöschen. Der in Abt. II, lfd. Nr. 4 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

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 wurde gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.11.2025 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks und zugunsten des Nachbargrundstücks Willy-Brandt-Ring 16 in

Baulastenblatt-Nr. 2458 vom 03.07.2003 eine Anbauverpflichtung eingetragen.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Alsdorf wurde am 03.11.2025 Folgendes schriftlich mitgeteilt:
„Für das Grundstück Willy-Brandt-Ring 18 (Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstück 5256) sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Alsdorf noch nicht endgültig fertiggestellt.

Der Willy-Brandt-Ring liegt im Einzugsgebiet des öffentlich-rechtlichen Vertrags über die erstmalige endgültige Herstellung des gesamten Anna-Geländes (Erschließungsvertrag) mit der NRW.Urban GmbH & Co. KG in Nachfolge der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, der bislang noch nicht abgerechnet wurde.“

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitrags**p**flichtig nach BauGB einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Alsdorf vom 04.11.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

Die Wohnung ist nicht vermietet.

2.4.6 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	dem Amtsgericht bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 laut Verwalterauskunft 3.000,00 €. In diesem Zusammenhang weist die Hausverwaltung auf gravierende Baumängel und Bauschäden hin.
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung 288,00 € monatlich einschließlich der Heizkosten.
Beschlüsse:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurden keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst.

Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde bisher keine Sonderumlage beschlossen. Wegen der mangelnden Liquidität der Gemeinschaft ist eine Sonderumlage in Höhe von voraussichtlich 8.000 € jedoch geplant.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf mit Rechtskraft vom 19.05.2004 stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.
-----------------	---



Ausschnitt FNP der Stadt Alsdorf (Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 211 „Robert-Koch-Straße“ der Stadt Alsdorf mit Rechtskraft vom 07.10.2004 (s. u.). Dieser setzt für das zu bewertende Grundstück Folgendes fest:

- allgemeines Wohngebiet
- drei- bis viergeschossige Bebauung innerhalb von Baugrenzen
- GRZ 0,4 / GFZ 1,2
- maximale Traufhöhe 13,5 m.
- weitere textliche Festsetzungen unter <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>



Ausschnitt B-Plan Nr. 211 der Stadt Alsdorf (Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

Zudem wurde mit dem Beschluss des Rates der Stadt Alsdorf vom 29.03.2012 die vierte Änderung der Sanierungssatzung beschlossen und damit das Sanierungsgebiet "Innenstadt-Alsdorf" förmlich festgelegt. Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiete festsetzen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Ziel der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist es, städtebauliche Missstände zu beheben und das Gebiet durch geeignete Maßnahmen zu erneuern, so dass die vorhandenen städtebaulichen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Fehlentwicklungen abgebaut und eine nachhaltige Entwicklung im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung erreicht wird. Die Aufstellung der vierten Änderung der Sanierungssatzung „Innenstadt-Alsdorf“ erfolgte im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in den §§ 152 bis 156 BauGB sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB finden keine Anwendung, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung ohne sie voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren hat gegenüber den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet keine Rechtsfolgen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Art der Bebauung:	viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhauses mit Staffelgeschoss, als Zwei-Spanner mit Pultdach, nicht unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an neun Wohnungen; auf dem Grundstück befinden sich außerdem fünf offene PKW-Stellplätze und vier Carports mit angrenzenden Abstellräumen sowie ein Schuppen mit vier Abstellräumen, ein Fahrradschuppen mit Hausanschlussraum sowie ein weiterer Fahrradschuppen.
Lage und Nutzung der ATP-Nr. W7:	Die zu bewertende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss rechts und ist am Wertermittlungsstichtag dem Augenschein nach bewohnt. Zur Wohnung ATP-Nr. W7 gehören gemäß Aufteilungsplan drei Zimmer, offene Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon sowie der ca. 2,3 qm große Abstellraum 7-W im Schuppen hinter dem Carport P7 an der rechten Grundstücksgrenze. Der Wohnung wurde das Sondernutzungsrecht an dem Carport P7 (zweiter Carport von links) zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht an einem weiteren Container wird hier nicht berücksichtigt (s. S. 14).
Baujahr:	ca. 2020

Modernisierungen: keine

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde bei der Stadt Alsdorf eingesehen. Folgende Vorgänge sind enthalten:

- Baugenehmigung Nr. 00317-17 vom 13.11.2017 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten und einem Geräteraum
- Befreiungsbescheid vom 13.11.2017 bzgl. Überschreitung der Baugrenze und Überschreitung der maximalen Traufhöhe
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.2017
- Baugenehmigung Nr. 00331-18 vom 11.06.2018 zur Errichtung von vier Carports
- Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.06.2018
- Bescheinigung über das Ergebnis der Fertigstellung des Rohbaus vom 22.07.2019
- Anzeige über die abschließende Fertigstellung zum 11.12.2020
- Nachtrags-Baugenehmigung Nr. 00308-23 vom 15.03.2024 zur Errichtung einer Fahrradgarage und Erweiterung des Geräteraums mit einem Hausanschlussraum mit Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ um 0,153 unter der Auflage der Begrünung aller Nebenanlagen.

Hinweis: Eine Abnahme durch die Baubehörde mit Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung konnte bisher nicht erfolgen, da die Auflage der Nachtragsbaugenehmigung vom 15.03.2024 für die Schuppen in den Außenanlagen bisher nicht erfüllt wurden.

Gemäß Aktenlage wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück unterstellt mit Ausnahme der fehlenden Dachbegrünung der Nebenanlagen.

3.3 Baubeschreibung

Bei einer ersten Ortsbesichtigung am 22.01.2026 konnten die Wohnungen ATP-Nr. W1, W4, W5 und W8, das Treppenhaus, der Technikraum im Staffelgeschoss sowie die Nebengebäude (teilweise) besichtigt werden. Bei einem weiteren Besichtigungstermin am 28.01.2026 konnten die Wohnungen ATP-Nr. W2 und W9 besichtigt werden. **Die hier zu bewertende Wohnung W7 konnte nicht von innen besichtigt werden.** Das Gebäude wurde überwiegend in Massivbauweise errichtet, das Staffelgeschoss wurde um den massiven Treppenhaus- und Aufzugskern in Holzbauweise errichtet.

Fundamente und Sohle: Beton

Fassaden:	Mauerwerk, Staffelgeschoss in Holzbauweise, insgesamt mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
Hauseingang:	Aluminiumtüranlage mit feststehendem, dreifach-verglastem Seitenteil, in die Außenwand integrierte Klingelanlage mit neun Klingelstellen, Gegensprechanlage und Videofunktion, freistehende Briefkastenanlage mit neun Briefkästen, Außenbeleuchtung
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Hauseingangsflur und Etagenflure mit Fliesenbelag, Wände, Decken verputzt und gestrichen, Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, Stahlbetontreppenläufe mit Fliesenbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, lackiertes Stahl-Stabgeländer mit Edelstahlhandlauf
Aufzug:	Aufzugsanlage mit fünf Haltestellen, Fabrikat Kone, Baujahr 2019, Tragkraft 8 Personen oder 630 kg, Teleskop-Schiebetür und Innenwände mit Edelstahlblech bekleidet, Spiegel an der Rückwand, Boden mit Fliesenbelag, Decke mit Anstrich und Einbaustrahlern
Dachform:	Pulldach, teilweise Flachdach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl im Pulldachbereich mit OSB-Holzspanplatte, Balkenlage im Flachdachbereich
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung (vermutlich) mit Kunststoffbahnen, Pulldach mit Dachziegeln eingedeckt, Dachränder mit Blech eingefasst, außenliegende Entwässerung in Zink Hinweis: Die Dachfläche konnte nicht eingesehen und begangen werden
Wohnungseingangstüren:	beschichtete Türblätter mit Türspion und beschichteter Umfassungszarge
Fußbodenbeläge ATP-Nr. W7:	unbekannt, Vinyl o. ä. angenommen, Fliesen in Bad und WC
Wände:	Mauerwerk oder Beton angenommen, im Staffelgeschoss Ständerwände
Wandoberflächen ATP-Nr. W7:	unbekannt, überwiegend tapeziert und gestrichen angenommen, Fliesen in Bad und WC
Deckenuntersicht ATP-Nr. W7:	unbekannt, verputzt und gestrichen angenommen
Innentüren ATP-Nr. W7:	unbekannt, beschichtete Türblätter mit beschichteter Umfassungszarge angenommen

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, als Fenstertür zum Balkon (ATP-Nr. W7), alle Fenster mit Rollläden oder Außenjalousien, mit Ausnahme eines Fensters je Wohnung elektrisch betrieben
Sanitäre Ausstattung ATP-Nr. W7:	unbekannt, wie Wohnung ATP-Nr. W4 angenommen, Bad mit Waschtisch, Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände im Bereich der Badewanne ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich ca. 2,20 m hoch gefliest, Gäste-WC mit Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschmaschinenanschluss, Fliesenboden, Wände teilweise ca. 1,20 m hoch gefliest
Elektro-Ausstattung:	zeitgemäß, Zählerschrank mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter sowie Netzwerkverteiler im Abstellraum
Heizung:	Kombination aus Wärmepumpe (installiert zwischen den Schuppen an der linken Grundstücksgrenze), Gaszentralheizung (installiert im Technikraum im Staffelgeschoss), dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (angebracht im Abstellraum jeder Wohnung), in den Wohnungen Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler im Abstellraum
Warmwasserbereitung:	über Heizungsanlage mit ergänzender Solarthermie-Anlage, aufgestellt auf dem Flachdach, Warm- und Kaltwasserzähler im Abstellraum
Balkone:	Stahlbetonplatten mit Glasbrüstungen, Natursteinbelag auf Stelzlager
Zubehör ATP-Nr. W7:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Wasser-, Strom-, Gas-, Postanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Zuwegungen/Zufahrten:	Zuwegung zum Hauseingang und zu den Schuppen mit Betonpflaster befestigt.
offene PKW-Stellplätze:	Die offenen, nicht überdachten PKW-Stellplätze P1 bis P5 sind mit Rasengittersteinen befestigt.
Nebenanlagen:	Alle Nebenanlagen wurden in Leichtbauweise errichtet. - Abstellräume, an der Grundstücksgrenze hinten rechts und Fahrradschuppen an der linken Grundstücksgrenze:

in Holzbauweise errichtet, Wände mit beschichteten Holzwerkstoffplatten und außenliegender Schalung bekleidet, Dächer ohne unterseitige Bekleidung mit OSB-Platten eingedeckt und mit Kunststoffolie abgedichtet, Betonboden, Stahlblechtüren

- Carports mit Abstellräumen an der rechten Grundstücksgrenze in Holzbauweise wie vor, überdachte Stellplätze mit Betonsteinen gepflastert.
- Hausanschluss- und vorderer Fahrradabstellraum: in leichter Stahlkonstruktion errichtet, Wände aus Blechpaneelen, außen beschichtet, Hausanschlussraum innen mit KS-Blöcken abgemauert, Dächer mit Trapezblech eingedeckt und mit Kunststoffolie abgedichtet, Betonboden, Stahlblechtüren

Einfriedungen:

Stahlgitterzaun

gemeinschaftliche
Gartenfläche:

als Rasenfläche angelegt

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die gemeinschaftliche Rasenfläche, die in der Genehmigungsplanung als Spielplatz dargestellt ist, vom Mieter der Wohnung W2 genutzt. Der allgemeine Zugang zu dieser Rasenfläche ist durch eine niedrige Mauer aus Betonpflanzsteinen versperrt.

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei einer ersten Ortsbesichtigung am 22.01.2026 konnten die Wohnungen ATP-Nr. W1, W4, W5 und W8, das Treppenhaus, der Technikraum im Staffelgeschoss sowie die Nebengebäude (teilweise) besichtigt werden. Bei einem weiteren Besichtigungstermin am 28.01.2026 konnten die Wohnungen ATP-Nr. W2 und W9 besichtigt werden. **Die hier zu bewertende Wohnung W7 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Es wird angenommen, dass sich die übrigen, nicht einsehbaren Gebäudeteile in vergleichbarem Zustand befinden.

Das Wohngebäude befindet sich insgesamt in weitgehend gepflegtem Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen, weist jedoch in Teilen gravierende Baumängel / Bauschäden auf, die insbesondere in den Wohnungen auf der rechten Gebäudeseite, so auch vermutlich in der hier zu bewertenden Wohnung ATP-Nr. W7, und im Staffelgeschoss sichtbar werden.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Risse und Verwerfungen in der gesamten Putzoberfläche der rückwärtigen Südwestfassade
- Anstrich der Südwest- und der Südostfassade mangelhaft, Unregelmäßigkeiten mit Wolkenbildung

- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Straßenfassade, mangelhafter Sockelanschluss des Wärmedämmverbundsystems (WDVS)
- mangelhafte Anschlüsse des WDVS an Fenster und Fensterbänke, teilweise mit Abplatzungen
- Algenbildung im Bereich der äußeren Naturstein-Fensterbänke
- Beschädigungen der äußeren Folierung der Fenster im Treppenhaus
- nachträgliche Leitungsverlegung in der Untersicht der Balkonplatte über der Terrasse der ATP-Nr. W1 nicht fachgerecht beigearbeitet
- zusätzlich Rostaustritt in diesem Bereich
- stellenweise leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Balkonplatten, teilweise mit rostfarbenen Laufspuren
- mangelhafte Entwässerung und Abklebung der Balkonflächen, fehlende Entwässerungsrinnen vor den Fenstertüren
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich unter der Treppe ins 1. Obergeschoss
- Lackierung des Treppengeländers stellenweise nicht deckend
- Anschlüsse der Fliesenbeläge auf den Treppenpodesten an das Treppenauge stellenweise unsauber, teilweise Rostbildung an den eingelassenen Blechen
- Rissbildung im Bereich der Fensteranschlüsse an die Leibungen innen
- Risse und Verwerfungen im Innenputz des Treppenhauses im Staffelgeschoss
- Dämmung und Dampfsperr-Folie im Spitzboden des Pultdachs über dem Staffelgeschoss nicht fachgerecht verlegt oder nachträglich verschoben / abgerissen
- Zinkabdeckungen der Balkon- und Dachterrassenbrüstungen mangelhaft
- mangelhafte Entwässerung des Flachdachs und des Pultdachs mit freier Entwässerung auf die Dachterrassenfläche
- Balkenköpfe des Pultdachs ungeschützt, Anstrich abgewittert
- offene Elektro-Klemmdosen ohne Abdeckung auf der Dachterrasse im Staffelgeschoss
- Feuchtigkeitsschäden, teilweise mit Schimmelbildung im Decken- und Sockelbereich der Abstellräume und der gemeinschaftlichen Fahrradabstellräume
- Folienabdichtung der Nebengebäude werfen Wellen, es bilden sich Wasserpfützen, teilweise Beschädigungen der Folie
- mangelhafte Entwässerung der Schuppengebäude und des Carports mit freier Entwässerung, teilweise auf die angrenzende Fläche des Anna-Parks
- mangelhafte, nur punktuelle Entwässerung der Außenanlagen

Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung konnten im Bereich des Sondereigentums keine Baumängel / Bauschäden festgestellt werden. Es wird jedoch unterstellt, dass die folgenden, auch in den darunterliegenden Wohnung W1 und W5 vorhandenen Baumängel / Bauschäden bestehen:

- vermutlich übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

- vermutlich starke, raumhohe Feuchtigkeitsschäden an der rückwärtigen Außenwand (vermutlich zurückzuführen auf die mangelhafte Ausführung des außenliegenden Wärmedämmverbundsystems)

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Bauart des Gebäudes entspricht dem Baujahr, die Bauausführung weist erhebliche Baumängel / Bauschäden auf. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden ENEC 2014/2016. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. In der Bauakte enthalten ist ein bedarfsorientierter Energieausweis vom 21.03.2022 mit Gültigkeit bis zum 20.03.2032, der einen Endenergiebedarf von 20 kWh/(qm*a) ausweist. Dies entspricht dem Effizienzhaus 40-Standard.

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 werden im Rahmen dieses Gutachtens 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um ein Bausubstanzgutachten oder ein Bauschadensgutachten handelt. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch Sondersachverständige zu prüfen. Insofern entspricht die hier vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen, ggf. ein weiteres Bauschadensgutachten erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Unter der Voraussetzung der Behebung der Baumängel / Bauschäden ist die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. W7 einschließlich des Abstellraums 7-W und des Carports P7 gut nutzbar und vermietbar.

3.7 Berechnungen

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne und Baugenehmigungspläne ermittelt.

ATP-Nr. W7				
Flur	$(2,04 \cdot 2,935 + 1,62 \cdot 3,745 + 0,40 \cdot 1,80)$	$\cdot 0,97$	$=$	12,39
WC	$(2,195 \cdot 1,42 + 0,20 \cdot 1,20)$	$\cdot 0,97$	$=$	3,26
Bad	$(1,84 \cdot 2,935 + 0,85 \cdot 0,175)$	$\cdot 0,97$	$=$	5,38
Zimmer vorne	$4,25 \cdot 2,695$	$\cdot 0,97$	$=$	11,11
Zimmer mitte	$(4,25 \cdot 3,395 + 1,61 \cdot 0,175)$	$\cdot 0,97$	$=$	14,27
Abstellraum	$1,285 \cdot 2,03$	$\cdot 0,97$	$=$	2,53
Küche	$(3,075 \cdot (3,925 + 1,62) - 0,60 \cdot 0,175)$	$\cdot 0,97$	$=$	16,44
Wohn-/Essraum	$(2,95 \cdot 4,06 + 1,40 \cdot 0,50 + 2,595 \cdot 0,175)$	$\cdot 0,97$	$=$	12,74
Balkon	$(1,35 \cdot 6,38 + 2,885 \cdot 2,95 + 0,35 \cdot 2,80)$	$\cdot 0,25$	$=$	4,53
				82,64 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).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Wohnung - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die dem Bewohnen einer Mietwohnung in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Wohnung selbst nutzen möchte, wird deshalb den Kaufpreis der Eigentumswohnung dem Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, 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 Wertermittlungssichttag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

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.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

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 01.01.2026, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für den Wohnbereich des Anna-Geländes für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes, 35 m tiefes und 525 qm großes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger, offener Wohnbebauung ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 250,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Alsdorf
Postleitzahl	52477
Gemarkungsname	Alsdorf
Gemarkungsnummer	4251
Ortsteil	Alsdorf
Bodenrichtwertnummer	26625
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Annagelände Wohnbereich
Freies Feld	1211

Bodenrichtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

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

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

Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks liegt vorteilhaft am Rand der vorgenannten Bodenrichtwertzone unmittelbar am Anna-Park mit freiem Blick in Richtung Südwesten. Zur Berücksichtigung der Lagevorteile wird ein Zuschlag in Höhe von 5% angenommen.

Entwicklungszustand:

baureifes Land - keine Abweichung

Beitragszustand:	erschließungsbeitrags pfl ichtig nach BauGB - Ein eventueller Werteinfluss wird als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal separat berücksichtigt. Im nachfolgenden Berechnungsgang wird aus Gründen der Modellkonformität der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zugrunde gelegt.
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	viergeschossig mit Staffelgeschoss - keine wertrelevante Abweichung, da lagetypische Ausnutzung vorhanden
Tiefe:	rd. 23 m - Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks ist geringer als die Tiefe des Richtwertgrundstücks. Daher ist der Bodenrichtwert entsprechend der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2025, S. 47) um 12% zu erhöhen.
Größe:	813 qm - keine wertrelevante Abweichung
Ausnutzung:	lagetypische Ausnutzung
Zuschnitt:	annähernd regelmäßig - keine wertrelevante Abweichung
Immissionen:	keine nennenswerten Immissionen feststellbar - keine Abweichung
rentierliches Bauland:	813 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2026:	250,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	250,00 €
Anpassung wegen Lage	*1,05
Anpassung wegen Tiefe	<u>* 1,12</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	<u>294,00 €</u>

Bodenwert:	813 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 294,00 €/qm 813 qm * 294,00 €/qm =	<u>239.022,00 €</u>
	davon 1.060/10.000 Miteigentumsanteil:	<u>25.336,00 €</u>

6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Die Wohnung ist nicht vermietet. Eine tatsächliche Miete kann daher nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete: Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Alsdorf für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 ermittelt, der am Wertermittlungsstichtag noch aktuell ist. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse ab 2016 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 7,40 bis 8,80 €/qm angegeben. Unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Mietmarkt, des jüngeren Baujahres sowie wertsteigernder Merkmale wie Fußbodenheizung, Gäste-WC, großer Balkon, wird einschließlich des zugehörigen Abstellraumes eine Miete in Höhe von 10,00 €/qm Wohnfläche angenommen. Für das Sondernutzungsrecht an dem überdachten Carport P7 wird eine marktübliche monatliche Miete in Höhe von 50,00 € 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:	83 qm * 10,00 € * 12 =	9.960,00 €
	1 Carport * 50,00 €/St./Monat * 12 =	<u>600,00 €</u>
		10.560,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten
1 Einheit * 439,00 €/Einheit/Jahr = - 439,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
83 qm * 14,40 €/qm/Jahr = - 1.195,00 €
1 Carport * 108,00 € = -108,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 10.560,00 € - 211,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 1.953,00 €
entspricht ca. 18 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag:	8.607,00 €
-------------------	------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	25.336,00 € * 3,0%	<u>- 760,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>7.847,00 €</u>
---	--	-------------------

Restnutzungsdauer: Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahres eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (LZ): Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von unvermieteten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 83 qm in Alsdorf, einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren und einer Nettokaltmiete von 10,00 €/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 107 ff.) zu rd. 4,1%. Die Spanne der 32 ausgewerteten Eigentumswohnungen in Alsdorf reicht von -2,8 bis +7,0%.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von zahlreichen Faktoren. In Bezug auf diese Faktoren, z. B. Lage, Objektgröße, Ausstattung, Miethöhe und Vermietungsrisiko weist das Bewertungsobjekt -unter der Voraussetzung der Behebung von Baumängeln / Bauschäden- insgesamt leicht überdurchschnittliche Eigenschaften auf.

Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,0% angemessen.

Barwertfaktor:	bei LZ 3,0% und RND 74 Jahre: 29,59
----------------	-------------------------------------

Ertragswert der baulichen Anlagen:	7.847,00 € * 29,59 =	232.193,00 €
---------------------------------------	----------------------	--------------

6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, anteilig:	25.336,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>232.193,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>257.529,00 €</u>
-------------------------	---------------------

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. W7 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 258.000 €. Dies entspricht einschließlich des Sondernutzungsrechts an dem Carport P7 rd. 3.110 €/qm.

7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen. Daher entspricht der marktangepasste, vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Ertragswert.

8 Plausibilisierung mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

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 einen Immobilienpreis von rd. 230.000 € (s. u.) ohne Berücksichtigung eines PKW-Stellplatzes.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2750 €/m²		
Gemeinde	Alsdorf		
Immobilienrichtwertnummer	251111		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	2015	2020	0.0 %
Wohnfläche	91-110 m²	83 m²	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.750 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		230.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert überschreitet den Immobilienpreis somit um rd. 12%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage, des Sondernutzungsrechts an einem Carport sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

Da sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

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

9.1 Baumängel / Bauschäden

Den festgestellten Baumängeln/Bauschäden steht keine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage gegenüber.

Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum ergibt sich im Wesentlichen folgende pauschale, marktangepasste Wertminderung, die sich an grob überschlägig geschätzten Instandsetzungskosten orientiert:

- Instandsetzung des mangelhaften
Wärmedämmverbundsystems einschließlich der Sockel-
und Fensteranschlüsse sowie Gerüststellung rd. 365.000 €
- Beseitigung der innen sichtbaren Feuchtigkeitsschäden
mit Entfernung des Schimmelbefalls in den Wohnungen
auf der rechten Gebäudeseite und im Treppenhaus rd. 15.000 €
- Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes des
Gebäudes, insbesondere im Bereich der Terrassen
und Balkone, sowie der Außenanlagen mit Ergänzung
von Entwässerungsrinnen vor Fenstertüren und in den
Außenanlagen rd. 40.000 €
- Überarbeitung der Klempnerarbeiten, insbesondere der
Brüstungsabdeckungen im Staffelgeschoss rd. 30.000 €
- Instandsetzung der Dachflächen rd. 15.000 €
- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden an den
Nebengebäuden rd. 15.000 €
- Dachbegrünung der Nebengebäude zur Erfüllung
der Voraussetzung für eine baubehördliche Abnahme
nach abschließender Fertigstellung rd. 30.000 €

marktangepasste Wertminderung rd. 510.000 €

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 behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um ein Bausubstanzgutachten oder ein Bauschadensgutachten handelt. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch Sondersachverständige zu prüfen.

Insofern entspricht die hier vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus

aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen, ggf. ein weiteres Bauschadensgutachten erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

Bezogen auf die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. W7 rd. 54.060 € entsprechend dem Miteigentumsanteil von 1.060/10.000.

Darin ist die Behebung der vermutlichen Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Sondereigentums, die auf Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum zurückzuführen sind enthalten. Weitere Schäden innerhalb des Sondereigentums sind aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung nicht bekannt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass zur Behebung der Schäden am Gemeinschaftseigentum innerhalb der Eigentümergemeinschaft zumindest mehrheitlich Einigkeit herrschen muss. Da die Wohnungen in unterschiedlichem Maße von den Baumängeln / Bauschäden betroffen sind, wird die Dringlichkeit und der Umfang der Maßnahmen möglicherweise unterschiedlich beurteilt werden, was eine endgültige Entscheidung und die Ausführung der notwendigen Arbeiten verzögern könnte. Bei der hier zu bewertenden Wohnung ATP-Nr. W7 führen die bestehenden Baumängel / Bauschäden dazu, dass die Wohnung im derzeitigen Zustand vermutlich nur mit Einschränkungen bewohnbar ist. Es wird unterstellt, dass der Wohn/Essraum derzeit nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist und die Miete um 20% gemindert wird. Weiter wird angenommen, dass es mindestens ein weiteres Jahr dauern wird, bis die Baumängel / Bauschäden behoben sind und die Wohnung wieder ohne Einschränkungen genutzt werden kann. Der Carport kann ohne Einschränkung genutzt bzw. vermietet werden.

Es ergibt sich somit ein auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Mietausfall für ein Jahr in Höhe von:

$$9.960,00 \text{ €/Jahr} * 0,20 * 0,97 = \underline{1.932,00 \text{ €}}$$

Somit ergibt sich eine Wertminderung in Höhe von insgesamt 55.992,00 € für die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. W7.

9.2 merkantiler Minderwert

Unter einem „merkantilen Minderwert“ wird in der Rechtsprechung die Wertminderung einer Sache (z.B. eines Grundstücks) verstanden, die ihr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines Mangels (z.B. eines Bauschadens) beigemessen wird, in der allgemein verbliebenen Befürchtung, dass dieser neben verborgen gebliebenen Schäden oder Folgeschäden trotz unbegründeten Verdachts auch nach seiner fachgerechten Beseitigung wieder auftreten könnte, selbst dann wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Ein entsprechender Verdacht oder

ein vermindertes Vertrauen in die Qualität des Gebäudes bei breiten Teilen des Publikums soll nach der Rechtsprechung grundsätzlich ausreichen.

(vgl. Wolfgang Kleiber: Kleiber - Wertermittlerportal, Zugriff am 10.3.2026

Teil IV, 2, Teil 1, Abschnitt 3, § 8 ImmoWertV, 9.2).

Nach Unglaube (Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Verlag, 2021) müssen folgende Voraussetzungen für das Vorliegen eines merkantilen Minderwerts erfüllt sein:

- Schaden muss erheblich sein
- Gefahr des Wiedereintritts, risikobehafteter Schaden
- kein angespannter Markt
- Zeitdauer ≤ 5 Jahre
- hohe Bekanntheit des Schadens.

Beim hier zu bewertenden Objekt sind alle Voraussetzungen erfüllt:

- Der Schaden ist mit rd. 21% des marktangepassten, vorläufigen Ertragswerts erheblich.
- Aufgrund der Vielzahl der betroffenen Gewerke und der Schadensart (Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung) und Schadenshöhe ist anzunehmen, dass der Markt sensibel reagiert und das Vertrauen in die Qualität des Gebäudes bei breiten Teilen des Publikums erschüttert ist.
- Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen sind am Wertermittlungstichtag ausgeglichen, es ist nicht von einem angespannten Markt auszugehen.
- Für diese Wertermittlung wird die mangelfreie Instandsetzung des Objektes unterstellt. Die Baumängel / Bauschäden sind am Wertermittlungstichtag jedoch noch nicht behoben.
- Aufgrund der Schadenshöhe ist eine Offenlegungspflicht gegenüber einem Käufer gegeben. Die Baumängel / Bauschäden sind somit als bekannt vorzusetzen.

Insbesondere unter Berücksichtigung des Marktverhaltens wird bezogen auf die hier zu bewertende Eigentumswohnung ein merkantiler Minderwert in Höhe von 10% des marktangepassten, vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt:

257.529,00 € * 10% =

25.753,00 €

9.3 Sonderumlage

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde bisher keine Sonderumlage beschlossen. Wegen der mangelnden Liquidität der Gemeinschaft ist eine Sonderumlage in Höhe von voraussichtlich 8.000 € jedoch geplant. Für die hier zu bewertende Wohnung ergibt sich somit anteilig eine zu erwartende Sonderumlage in Höhe von 848,00 €, die wertmindernd in Ansatz gebracht wird.

9.4 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Alsdorf wurde am 03.11.2025 Folgendes schriftlich mitgeteilt:
„Für das Grundstück Willy-Brandt-Ring 18 (Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstück 5256) sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Alsdorf noch nicht endgültig fertiggestellt.

Der Willy-Brandt-Ring liegt im Einzugsgebiet des öffentlich-rechtlichen Vertrags über die erstmalige endgültige Herstellung des gesamten Anna-Geländes (Erschließungsvertrag) mit der NRW.Urban GmbH & Co. KG in Nachfolge der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, der bislang noch nicht abgerechnet wurde.“

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitrags**p**flichtig nach BauGB einzustufen. Auf telefonische Nachfrage teilte die Stadt Alsdorf mit, dass eine Aussage darüber, ob, wann und in welcher Höhe noch Erschließungsbeiträge anfallen werden, derzeit nicht getroffen werden kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kaufpreis für das Grundstück die Erschließung durch die NRW.Urban GmbH bereits enthalten war. Nur in dem Falle, dass Nachbesserungen durch die Stadt Alsdorf erforderlich werden, werden ggf. noch Nachzahlungen auf die Erschließungsbeiträge erhoben. Aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit einer Nachforderung hat dieser Umstand aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss auf die hier zu bewertende Wohnung.

9.5 Baulastenblatt-Nr. 2458

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf wurde gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.11.2025 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks und zugunsten des Nachbargrundstücks Willy-Brandt-Ring 16 in Baulastenblatt-Nr. 2458 vom 03.07.2003 eine Anbauverpflichtung mit folgendem Wortlaut eingetragen:

„Anbauverpflichtung zugunsten des Flurstücks 4713 (Willy-Brandt-Ring) im Sinne der Baulastübernahmeerklärung und des Lageplans. ... Alsdorf, 03.07.2003“



Lageplan zu Baulast Nr. 2458 der Stadt Alsdorf

Diese Baulast ermöglichte der Stadt Alsdorf die Genehmigung zur Errichtung einer überlangen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Da die Baulast sich nicht auf die Ausnutzung des hier zu bewertenden, belasteten Grundstücks auswirkt und sich in diesem Bereich auch auf dem Bewertungsgrundstück eine Grenzbebauung befindet, ist ein Werteinfluss durch diese Baulast nicht gegeben.

9.6 Regelungsbedarf hinsichtlich der Teilungserklärung

Zur Berücksichtigung des bestehenden Regelungsbedarfs hinsichtlich der Änderungen der Teilungserklärung vom 27.06.2018 und vom 25.02.2019 bezüglich der Errichtung eines Gartenhauses für die Wohnung W2 und des Sondernutzungsrechts für die Wohnung W7 an einem Container (s. S. 14) wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 8.000 € berücksichtigt, die entsprechend den Miteigentumsanteilen aufgeteilt wird: Auf die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. W3 entfällt eine Wertminderung in Höhe von:

$$8.000 \text{ €} * 1.060/10.000 =$$

848,00 €

9.7 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da die Wohnung ATP-Nr. W7 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit über den tatsächlichen aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden.

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

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

Der kalkulatorische Gebäudewertanteil beträgt am marktangepassten, vorläufigen Ertragswert rd. 232.000 €. Davon entfällt ein Anteil von rd. 104.000 € auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 128.000 € auf den Ausbau.

In Unkenntnis der tatsächlichen Situation wird angenommen, dass über das bereits berücksichtigte Maß Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

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

- Rohbaus von ca. 5%
- Ausbaus von ca. 5%.

Somit ergibt sich:

5% * 104.000 € =	5.200,00 €
5% * 128.000 € =	<u>6.400,00 €</u>
insgesamt:	<u>11.600,00 €</u>

Es wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt 11.600,00 € angenommen. Dies entspricht rd. 4,5% des marktangepassten, vorläufigen Ertragswerts.

9.8 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	257.529,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	- 55.992,00 €
Werteinfluss wegen merkantilem Minderwert aus 9.2	- 25.753,00 €
Werteinfluss Sonderumlage aus 9.3	- 848,00 €
Werteinfluss Erschließungsbeiträge aus 9.4	± 0,00 €
Werteinfluss Baulast aus 9.5	± 0,00 €
Werteinfluss Regelungsbedarf aus 9.6	- 848,00 €
Werteinfluss mangelnde Innenbesichtigung aus 9.7	<u>-11.600,00 €</u>
Ertragswert	<u>162.488,00 €</u>

Dies entspricht rd. 1.960 €/qm Wohnfläche und unterschreitet den vorläufigen Ertragswert um rd. 37%, was unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angemessen ist. 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 1.060/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Willy-Brandt-Ring 18 in 52477 Alsdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung W7 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum auf dem Grundstück und Sondernutzungsrecht an dem Carport P7 sowie einem Container (hier nicht als SNR berücksichtigt)

zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 auf

162.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro).

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

Aachen, den 16. März 2026

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