

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen

Gastdozent Ingenieurakademie West

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Mühlental 84 in 52066 Aachen-Burtscheid



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

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

Amtsgericht Aachen
18 K 63/24



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
sowie in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck des Gutachtens	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6 + 7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	13
4.3 Altlasten	13 + 14
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	15
4.6 Wirtschaftliche Einheit	15
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 + 17
5.1 Hausanschlüsse	18
5.2 Außenanlagen	18
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	19
5.4 Energetische Beurteilung	19
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-/ Nutzflächen	20
5.6 Ausstattung / Modernisierung	20
5.7 Weitergehende Hinweise	20 + 21



Seite

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	22
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	23
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23 + 24
8.0	SACHWERTERMITTLUNG	
8.1	Bodenwert	25
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	26 + 27
8.3	Gebäudewerte	28 + 29
8.4	Vorläufiger Sachwert	30
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	31 - 35
	Literaturnachweis	36



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Burtscheid	
Blatt	7444	Nr. 1
Gemarkung	Burtscheid	
Flur	3	
Flurstück	681	
Größe	<u>185 qm</u>	
Blatt	7591	Nr. 1
Gemarkung	Burtscheid	
Flur	3	
Flurstück	530	
Größe	<u>444 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
***In einem Zwangsversteigerungsverfahren zur
Aufhebung der Gemeinschaft***

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Geschäftsnummer 18 K 63/24



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 05. Mai 2025
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 19. Mai 2025
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

- 05. Mai 2025**
- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

05. Mai 2025

1.7 Unterlagen

- je ein beglaubigter und ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.02.2025 bzw. 28.05.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 05.02.2025
- Bauzeichnungen M 1:100 vom 17.11.1996 "Modernisierung des Wohnhauses Mühlental 84 in 52066 Aachen"
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen
- Verkehrswertgutachten des Unterzeichners über das Bewertungsobjekt vom 14.05.2012 im Zwangsversteigerungsverfahren 018K 054/12



Hinweis des Unterzeichners

Mit Schreiben vom 08.04.2025 und 05.05.2025 sind die Termine zur Ortsbesichtigung für den 05.05.2025 und 19.05.2025 angekündigt worden. Reaktionen auf die vorgenannten Terminankündigungen sind nicht erfolgt.

Das Gutachten wird daher auf der Grundlage des äußeren Augenscheins und der Unterlagen aus dem Wertgutachten 2012 ermittelt.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich in der Straße "Mühlental", einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Burtscheid, rd. 2,5 km südlich des Stadtzentrums von Aachen.

Die Stadt Aachen mit rd. 260.000 Einwohnern liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen bildet zusammen mit den 9 Städten und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen die StädteRegion Aachen.

Burtscheid ist in der Stadt Aachen ein bevorzugter Wohnstandort. Die umfangreiche Bebauung in diesem Bereich besteht aus weiteren gleichen oder ähnlichen Einfamilienhäusern, die in den 50er Jahren als Wohnhäuser für die belgischen Streitkräfte errichtet wurden.

Nach Privatisierung in den 1990er Jahren wurden die Häuser von den Erwerbern in teilweise unterschiedlichem Standard umgebaut.

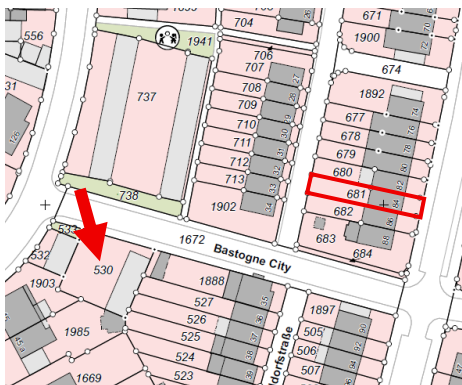
Die Straße Mühlental hat ein relativ breites Straßenprofil, die Häuser liegen hinter Vorgärten.

In rd. 100 m Entfernung befindet sich ein Garagenhof, an dem 2/16 Miteigentumsanteile bestehen.

Die nächsten Waren- und Dienstleistungsangebote von Burtscheid sind fußläufig ab rd. 500 m erreichbar. Die umfangreichen Angebote des Aachener Zentrums sind ab rd. 2,5 km erreichbar (s.o.).

Gute Anbindung an den ÖPNV (Bus 600 m) und an das Straßennetz. Die Anschlussstellen der BAB A 44 Aachen-Brand und Aachen-Lichtenbusch sind in jeweils rd. 5,0 km.

Zur Lage siehe auch die Planausschnitte auf der folgenden Seite.



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Mühlental 84
52066 Aachen-Burtscheid



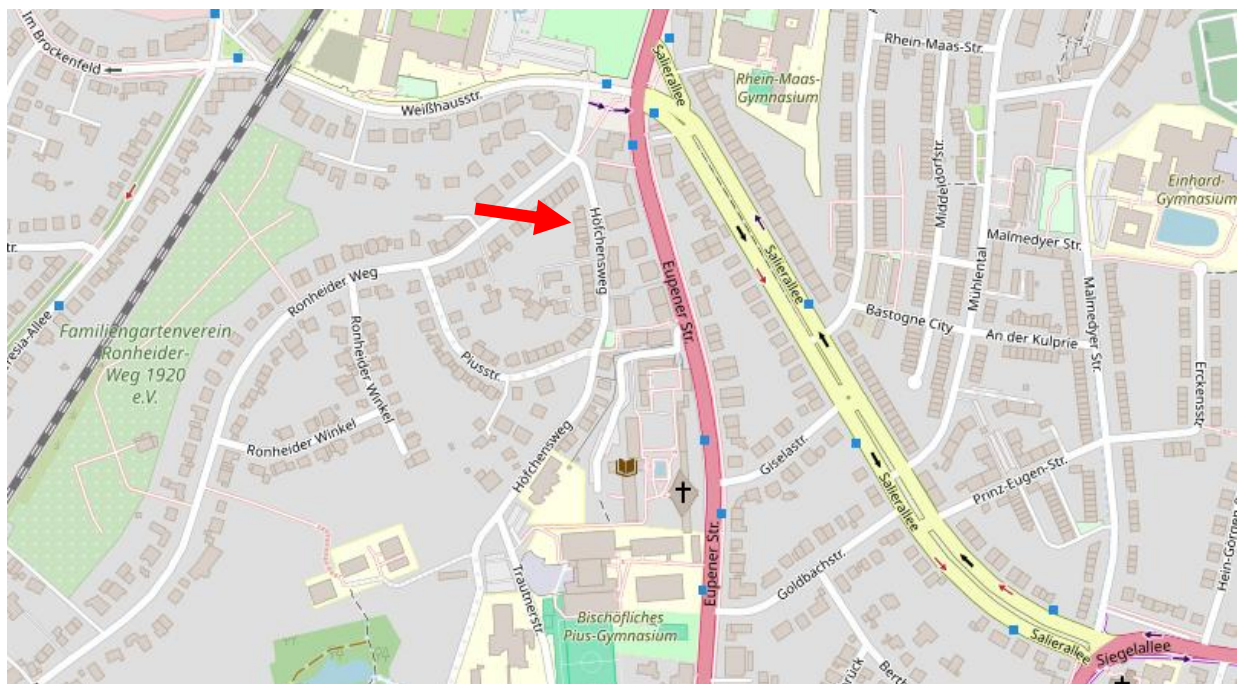
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Flurstück 681

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1955 errichteten Einfamilien-Reihenhaus.

Das Wohnhaus wurde 1996/97 umgebaut und modernisiert (s. Baubeschreibung des Wertgutachtens).

Eventuell weitere später durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind mir nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Flurstück 530

An diesen Garagenhof besteht ein Miteigentumsanteil von 2/16.

Baujahr der Garagen um 1955 angenommen.

Ob eine zu dem o.a. Miteigentumsanteil gehörende Garage oder led. ein Stellplatz gehört, konnte nicht festgestellt werden.

3.1 Wohn- / Nutzflächen

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Flur, WC, Kochen, Wohnen, Terrasse	rd.	47,6 qm
---------------------------------------	-----	---------

Obergeschoss (OG)

Flur, 3 Zimmer, Bad	rd.	41,2 qm
---------------------	-----	---------

Dachgeschoss (DG)

Schlafen	rd.	20,3 qm
----------	-----	---------

Wohnfläche gesamt	rd.	109,1 qm
--------------------------	------------	-----------------



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Flur, Waschen,
Hobby / Abstellen

rd. 41,6 qm

Die Wohn- und Nutzflächen wurden ermittelt auf der Grundlage der Umbauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß.

Die Berechnungen und die Umbauzeichnungen des Wohnhauses sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus wird von dem Miteigentümer selbst genutzt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Blatt Nr. 7444 (Wohnhaus)

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Belegungsbindung) für die Stadt Aachen, Aachen, gemäß Bewilligung vom 23. Januar 1997 (UR-Nr. 60/1997 – Notar Günter Schwartz, Aachen) eingetragen am 18. März 1997.

Lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 63/24). Eingetragen am 28.02.2025

Hinweis:

Die evtl. Auswirkungen der Belegungsbindung (lfd. Nr. 1) werden zusätzlich zum Gutachten sep. ermittelt.

Blatt Nr. 7591 (Garagenhof)

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist zu Lasten der zu bewertenden Miteigentumsanteile eingetragen

Lfd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 63/24). Eingetragen am 28.02.2025



4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 63 Bauaufsicht - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten der Grundstücke Mühlenweg 84 und Bastogne City, Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstück: 681 und 530,, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragung vorhanden ist.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Fachbereich Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36/502 der Stadt Aachen wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkaster der Stadt Aachen



Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 841, Mühlental 84

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für das angefragte Flurstück nach den hier vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Die Auskünfte sind dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/220 Fachbereich Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) für die Erschließungsanlage "Mühlental"

Grundstück: Mühlental 84 und Bastogne City, Gemarkung: Burtscheid, Flur: 3, Flurstücke: 681 und 530

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Mühlental" und "Bastogne City"** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

Eine Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Aus diesem Schreiben können keine Rechte gegen die Stadt hergeleitet werden.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.



**4.5 Öffentlich geförderter
Wohnungsbau mit Bindung
an die Kosten- / Bewilligungs-
miete / Belegungsbindung**

Es wird verwiesen auf die Eintragung in Abt. II des Grundbuches.

Die Eintragung bleibt im Rahmen des Wertgutachtens unberücksichtigt und unbewertet.

4.6 Wirtschaftliche Einheit

Flurstück 681 (Wohnhausgrundstück) und die 2/16 Anteile an Flurstück 530 (Garagenhof) stellen keine wirtschaftliche Einheit dar.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Die folgende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Augenschein des Wohnhauses und der Baubeschreibung aus dem beschriebenen Verfahren aus 2012, in dem das Wohnhaus von innen besichtigt werden konnte. Zwischenzeitliche Änderungen sind mit nicht bekannt.

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Ziegel- und Bimsmauerwerk.
Geschossdecken aus Stahlbeton.
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Tonziegeleindeckung.

Ausbau

Fassaden

Straßen- und Rückfront mit Wärmedämm-
verbundsystem und Strukturputz.

Treppen

Kellertreppe massiv, Geschosstreppe aus einer
Holzkonstruktion, im Zuge der Modernisierung
überarbeitet. In 1997 neu eingebaute Buchen-
holztreppe als Spartreppe in das Dachgeschoss

Fenster

Holzfenster mit Iso-Verglasung aus 1997
Rollläden im Erdgeschoss
2 Dachflächenfenster

Türen

Haustür aus einer Holzkonstruktion mit Füllung
und Iso-Glasfeld aus 1997.

Innentüren aus Holz, aufgearbeitet, mit Futter
und Bekleidung.

Bodenbeläge

EG: Terracotta und Fliesenbelag

OG: Diele mit Fertigparkett, 2 Räume mit Teppich-
böden. 1 Raum mit Laminat

DG: Teppichboden



Wand-/Deckenbehandlung

Wände und Decken der Wohngeschosse geputzt mit Glasfasertapete / Raufaser

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: WC mit Handwaschbecken, Teilfläche verflies

OG: Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und WC

Wände rd. 1,20 m / raumhoch gefliest

Jeweils Hänge-WC's
Sanitärausstattungen dem Zeitpunkt des Umbaus 1997 entsprechend

Heizung

Gas-Zentralheizung über Wand-Therme im Kellergeschoss
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen

Warmwasserbereitung

Zentral über einen Standspeicher im Kellergeschoss
Heizung und Warm-Wasserbereitung sind dem Standard des Modernisierungszeitpunktes 1997 entsprechend

Elektroinstallationen

In 1997 modernisiert, mit einer durchschnittlichen Anzahl an Steckdosen und Brennstellen

Besondere Ausstattung

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Kelleraußentreppe
- Kaminkopf

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation
- TV über SAT - Anlage

5.2 Außenanlagen

Der Hauszugang ist mit Betonplatten befestigt, der Vorgarten hat eine Rasenfläche und Hecken als Abgrenzung.

Die Terrasse ist mit einem Belag aus Natursteinpflaster angelegt. Der terrassenförmig gegliederte Hausgarten hat eine Rasenfläche und einzelne Ziergehölze.

Rückwärtig besteht durch ein Törchen ein Zugang zur Middeldorfstraße.



Abb. aus 2012



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Bau- und Unterhaltungszustand werden als normal und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen in 1997 entsprechend angenommen.

Abweichend wurde in 2012 festgestellt:

- Teildurchfeuchtung von Kellerwänden
- Schäden an der Kelleraußentreppe
- Die Absturzsicherung im Dachgeschoss im Bereich der Treppe fehlt

2. Außenanlagen

Normaler Unterhaltungszustand

Für die unter 1 genannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 5.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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

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

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweise gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Wohnhauses können daher nicht gemacht werden.

Es wird von einem insgesamt baualterüblichen sowie durch die Modernisierung verbesserten energetischen Standard ausgegangen.



5.5 Grundrissfunktionen Wohn- / Nutzflächen

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht und der Objektart entsprechend.

Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss.

Objektypisch verminderter Schallschutz der einschaligen Grenzwände.

Das Dachgeschoss ist Wohnfläche, jedoch kein Aufenthaltsraum im Sinne des § 49 BauO NRW 2018.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*

- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.*

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

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.



-
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
 - 4) *Wie bereits beschrieben, konnte das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Stadt Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 798 – Belgische Siedlung Burtscheid -, rechtsverbindlich seit dem 28.08.1997.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

WA

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

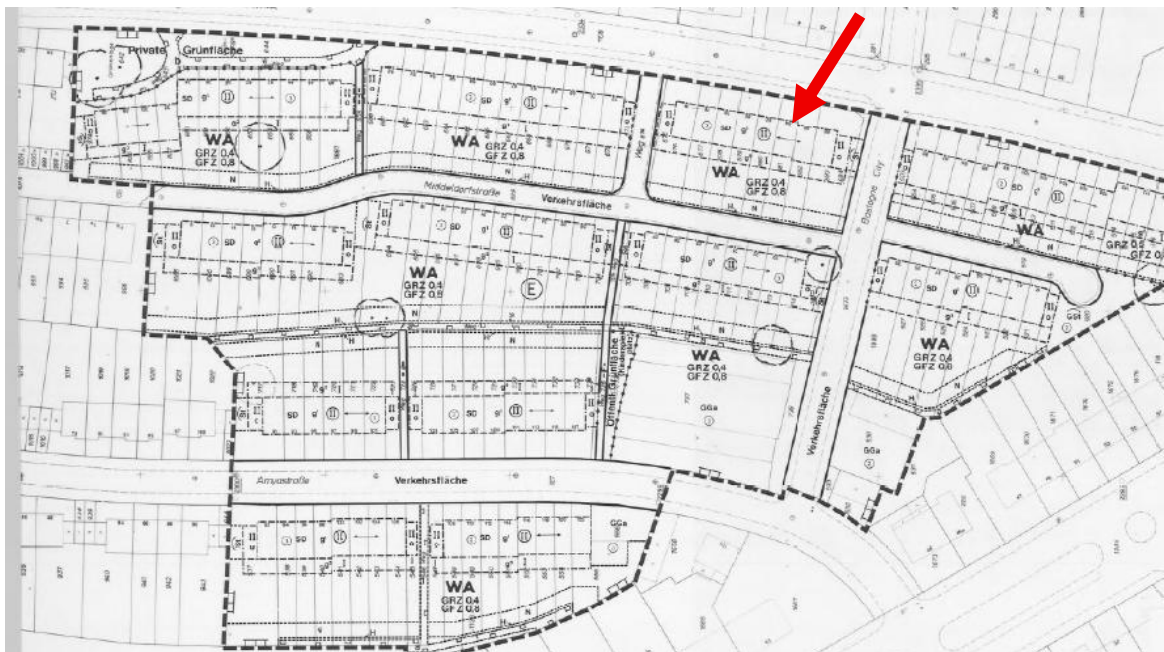
GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl

GFZ = 0,8

Anzahl der (Voll-) Geschosse

II



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 798 der Stadt Aachen



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Der Objektart entsprechend erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen abgeleitet.



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Aachen

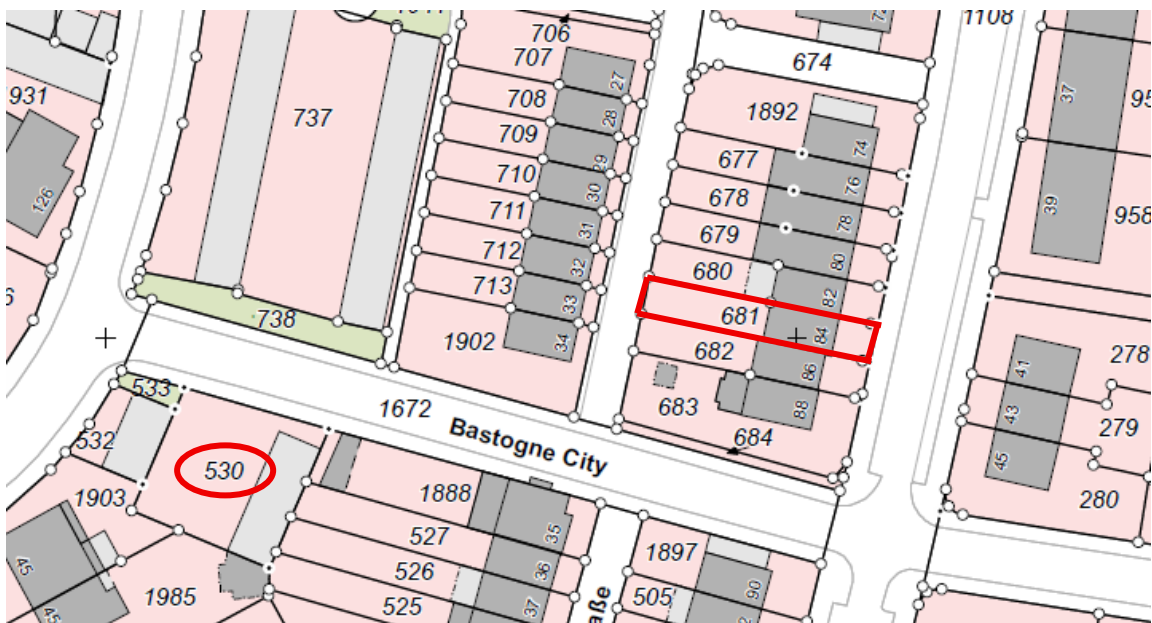
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
3	681	Gebäude- und Freifläche Mühlental 84	185 qm
3	530	Gebäude- und Freifläche Bastogne City 2/16 Miteigentumsanteile an 444 qm	56 qm

Flurstück 681 (Wohnhaus)

Front : rd. 5,5 m
Tiefe : rd. 34,0 m
Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig

Flurstück 531 (Garagenhof)

Front : rd. 21,5 m
Tiefe : rd. 20,0 m iM
Grundstückszuschnitt : trapezförmig



Ausschnitt Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **650,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Bauweise	Keine Angabe (KA)
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Breite	15 m
• Fläche	KA
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2025 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 5. Diese umfasst eine Bandbreite von 575,00 - 739,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 650,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 5.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

1. Wohnhausflurstück

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner leicht geringeren Tiefe und seiner geringeren Breite von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Auf der Grundlage der Umrechnungstabellen ergeben sich folgende Anpassungen:

Tiefe 34,0 m Koeffizient = 1,01

Breite 5,5 m Koeffizient = 1,20

Daraus folgt:

$$650,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 1,01 \quad \times \quad 1,20 \quad = \quad 787,80 \text{ €/qm} \quad \text{rd. } \mathbf{790,00 \text{ €/qm}}$$



Flurstück 530 (Garagenhof)

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2025 Flächen für separat gelegene Stellplätze im Normaleigentum veröffentlicht. Die Auswertungen ergaben eine Spanne des Faktors von 0,20 bis 1,00 mit einem Mittelwert von 0,6 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland. Im vorliegenden Fall beträgt der Miteigentumsanteil 2/16 an 444 qm; das entspricht rd. 56,0 qm.

Von den vorgenannten 56 qm wird ein Flächenanteil von 18 qm einer üblichen Stellplatzfläche mit dem Faktor 0,60 des nicht angepassten Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

$$650,00 \text{ €/qm} \times 0,60 = 390,00 \text{ €/qm}$$

Die verbleibende Fläche von 38 qm wird als anteilige Fahr- und Rangierfläche mit dem Faktor 0,2 angesetzt.

$$650,00 \text{ €/qm} \times 0,20 = 130,00 \text{ €/qm}$$

Anmerkung:

Ob mit dem Flächenanteil von 56 qm auch eine Garage verbunden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Gemarkung Burtscheid

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
3	681	Gebäude- und Freifläche, Mühlenweg 84	185 qm	790,00 €	146.150,00 €	146.150,00 €
3	530	Gebäude- und Freifläche Bastogne City 2/16 Anteil an 444 qm =	56 qm			
		davon	18 qm	390,00 €		7.020,00 €
		und	38 qm	130,00 €		4.940,00 €

**Bodenwert (kompatibel
zum Sachwertfaktor)**

146.150,00 €

**tatsächlicher Bodenwert
des Gesamtgrundstücks
und der Flächenanteil
an Flurstück 530**

158.110,00 €



8.3 Gebäudewerte

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

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Sachwertmodell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für I / 2025

Bund = 187,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. Einfamilien- Wohnhaus	224,2	732,00 € ¹	1.370,30 €	307.220,00 €	61,0 ²	119.820,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 3.11, Einfamilienhaus als Reihemittelhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1955 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1976 (aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 640,00 - 885,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **732,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Daraus folgt: 732,00 €/qm BGF x 1,0 = **732,00 €/qm BGF**



Übertrag Gebäudewerte 119.820,00 €

- 2** Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 31 Jahre bei
80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **61,0 %**.

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 17 des Wertgutachtens)	+	<u>3.000,00 €</u>
	=	122.820,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	122.820,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	12.000,00 €
Zuschlag / Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		134.820,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf Flurstück 681	=	<u>134.820,00 €</u>
---	----------	----------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird aufgrund der vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert Flurstück 681			
(tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel) =	€		146.150,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			
=	€		134.820,00
	€		280.970,00
vorläufiger Sachwert			
des bebauten Flurstücks 681			
- Wohnhaus -			
(nicht marktangepasst)	rd.	€	281.000,00

Bodenwertanteil			
an Flurstück 530		€	11.960,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilien-häuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Einfamilienwohnhaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2025 (Auswertungen aus 2023 und 2024) Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in der Stadt Aachen veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 5, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes des Wohnhausgrundstücks von rd. 281.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,40.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Nachgefragte Wohnlage im Stadtteil Burtscheid der Stadt Aachen
- Relativ ruhige Wohnlage und Lage in der Bodenrichtwertstufe 5
- In 1997 modernisiertes Einfamilien-Reihenhaus mit rd. 70 Jahre alter ursprünglicher Bausubstanz
- Objekttypisch kleines Grundstück
- Objekttypisches Wohnflächenangebot

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird eine Marktanpassung von + 40 % in Ansatz gebracht. D. h. der Sachwertfaktor beträgt 1,40 und entspricht dem durchschnittlichen Sachwertfaktor.

**vorläufiger Sachwert des
Wohnhausgrundstücks x Sachwertfaktor = marktangepasster Sachwert**

281.000,00 € x 1,40 = **393.400,00 €**



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

- a) Abzug für einzelne Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 19 des Wertgutachtens)
- 5.000,00 € als Rechengröße
- b) Das Wohnhaus wurde nicht von innen besichtigt.
Es besteht daher eine Unsicherheit bzgl. des Bau- und Unterhaltungszustandes. Diese Unsicherheit wird durch einen Abzug von 7,5 % von den baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieses entspricht rd. 9.000,00 €.

Übertrag marktangepasster
Sachwert

393.400,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten - 5.000,00 €

b) Abzug für Unsicherheiten des Bau- und Unterhaltungszustandes als Rechengröße - 9.000,00 €

Sachwert des Wohnhausgrundstücks,
Flurstück 681 = 379.400,00 €

Anteil an Flurstück 530 = 11.960,00 €

Gesamt = 391.360,00 €

Sachwert rd. **391.000,00 €**

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



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses
Mühlental 84
52066 Aachen-Burtscheid
mit dem 2/16 Anteil an Flurstück 530
wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 05. Mai 2025
mit

391.000,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich:

Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses
Mühlental 84
52066 Aachen-Burtscheid
wird ermittelt mit

rd. 379.000,00 €

Der Verkehrswert
des 2/16 Anteils an dem Flurstück 530
Bastogne City
52066 Aachen-Burtscheid
wird ermittelt mit

rd. 12.000,00 €



Herzogenrath, 16. Juni 2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz
vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** –
BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023,
BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom
23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK,
10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleih-
ungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2025