

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
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

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 65/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnungseigentum ATP-Nr. 18

im 5. Obergeschoss des Hauses

Alt-Haarener Straße 237 in 52080 Aachen - Haaren





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abb. im Wertgutachten und
in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigungen	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6 + 7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	
3.1 Die Wohnanlage	10
3.2 Die Wohnung ATP Nr. 18	10
3.3 Mieter / Nutzer der Wohnung ATP N. 18	10
3.4 Hausgeld	11
3.5 Instandhaltungsrücklage	11
3.6 Eigentümerversammlung	12
3.7 Geplante Maßnahmen / sonstige Kosten	12
3.8 WEG - Verwalter	12
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Wohnungsgrundbuch	13 + 14
4.2 Baulastenverzeichnis	14
4.3 Altlasten	14 + 15
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15 + 16
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	16



Seite

5.0	BAUBESCHREIBUNG	17- 19
5.1	Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	19
5.2	Garagen / Stellplätze	20
5.3	Hausanschlüsse	20
5.4	Außenanlagen	20
5.5	Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnanlage	20
5.6	Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnung ATP Nr. 18	20 + 21
5.7	Grundrissfunktionen der Wohnung ATP Nr. 18	21
5.8	Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses	21
5.9	Weitergehende Hinweise	22
6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	23
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	24
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24 + 25
8.0	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	26 + 27
9.0	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	28 - 33
10.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34 - 36
	LITERATURNACHWEIS	37



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Wohnungs- grundbuch von	Haaren
Blatt	818 Nr. 1
Gemarkung	Haaren
Flur	23
Flurstück	95
Größe	<u>3.445 qm</u>

192/10.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 18 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss sowie dem mit Ziffer 18 bezeichneten Kellerraum.

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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
gemäß Beschluss vom 07.03.2025
Geschäfts-Nr. 18 K 65/24



1.4 Ortsbesichtigungen

- 1) erfolgte am 10.04.2025
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 14.05.2025
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- Mitarbeiter des Facility - Managements
- der Unterzeichner

- 3) erfolgte am 11.06.2025
(ohne Innenbesichtigung der Wohnung)

Teilnehmer an der Wohnungseingangstür:
(ohne Zutritt in die Wohnung)

- eine Bewohnerin
- der Unterzeichner

- 4) erfolgte am 20.06.2025

Teilnehmer:
(mit Innenbesichtigung der Wohnung)

- die Mieter
- der Unterzeichner

1.5 Wertermittlungstichtag

20. Juni 2025
- Zeitpunkt der letzten Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

20. Juni 2025

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.12.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 20.05.2025
- Bauschein vom 20.06.1966
"Errichtung eines Hochhauses"



-
- Nachtragsbauschein vom 30.03.1967
"Veränderte Ausführung"
 - Teil-Gebrauchsabnahmeschein vom
06.05.1969
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt durch
die Stadt Aachen vom 08.07.1968
 - Teilungserklärung vom 17.07.1968
 - Änderung der Teilungserklärung vom
19.03.1990
 - Änderung der Teilungserklärung vom
23.05.2018
 - örtliche Feststellungen
 - ergänzende Angaben des Mitarbeiters des
Facility-Management im Termin zur
Ortsbesichtigung
 - Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen,
der StädteRegion Aachen und weiteren Dienst-
stellen
 - Auskünfte und Unterlagen der WEG -
Verwaltung
 - Einsicht in die Hausakte bei der Stadt Aachen
 - Mietvertrag vom 28. November 2018



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich an der Alt-Haarener Straße Ecke Bogenstraße im Stadtteil Haaren der Stadt Aachen, rd. 500 m von der Aachener Stadtgrenze Richtung Würselen entfernt.

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

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

Die Alt-Haarener-Straße ist als B 264 eine stark befahrene Verbindung zwischen Aachen und Würselen sowie zur Autobahn.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus zumeist drei- und viergeschossigen, teilweise auch höhergeschossigen, Mehrfamilien-Wohnhäusern.

Das Haarener Zentrum mit seinen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist ab rd. 350 m erreichbar. Dem Objekt gegenüber ist ein Lebensmittel-Supermarkt.

Das Gewerbegebiet Aachener - Kreuz ist in rd. 1,8 km.

Der Anschluss an die Autobahn / Autobahnkreuz Aachen ist rd. 2,1 km entfernt.

Zur Lage siehe 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:
Alt-Haarener-Straße 237
52080 Aachen - Haaren
WE ATP Nr. 18



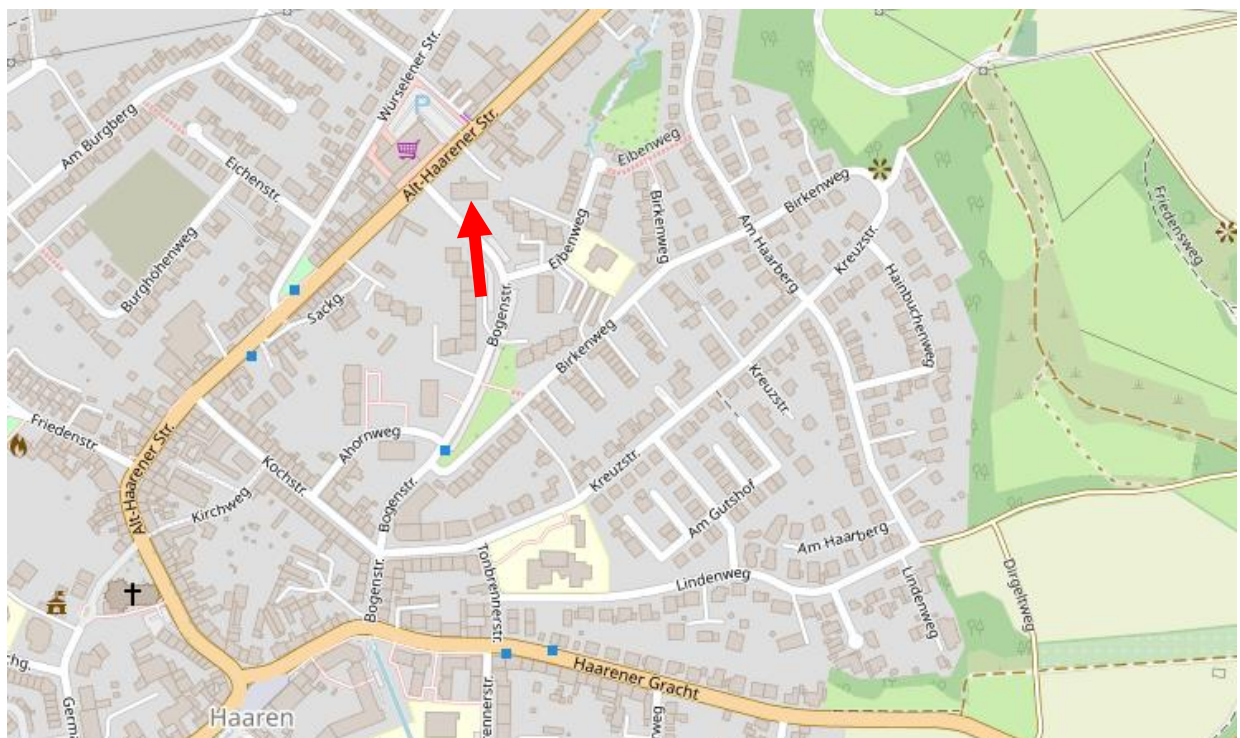
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)

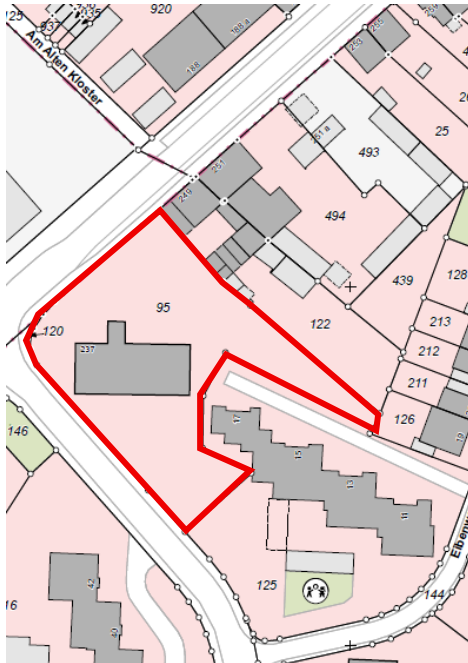


(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Wohnanlage



Das Grundstück ist bebaut mit der **Wohnanlage Alt-Haarener-Straße 237**, die insgesamt 52 Einheiten umfasst.

Die 1967-69 errichtete Wohnanlage ist 13-geschossig und unterkellert.

Das Wohnhaus umfasst acht unterschiedlich große Wohnungstypen.

Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen.

PKW-Stellplätze sind im Freibereich des Grundstücks angeordnet.

3.2 Die Wohnung ATP Nr. 18

Die **Wohnung Nr. 18** liegt im **5. Obergeschoss** des Hauses.

Die **Wohnfläche** beträgt **81,69 qm.** ¹

Das Raumangebot umfasst:

Eingangsflur, Diele, Kochen, Abstellen (ehem. Bad 1), Wohnraum, Loggia, Flur, 2 Schlafräume, Bad 2

¹ "Typ B" des Hauses lt. Wohnflächenberechnung aus 1966

Grundriss der Wohnung s. folgende Seite.

3.3 Mieter / Nutzer der Wohnung ATP Nr. 18

Die Wohnung ist wie folgt vermietet:

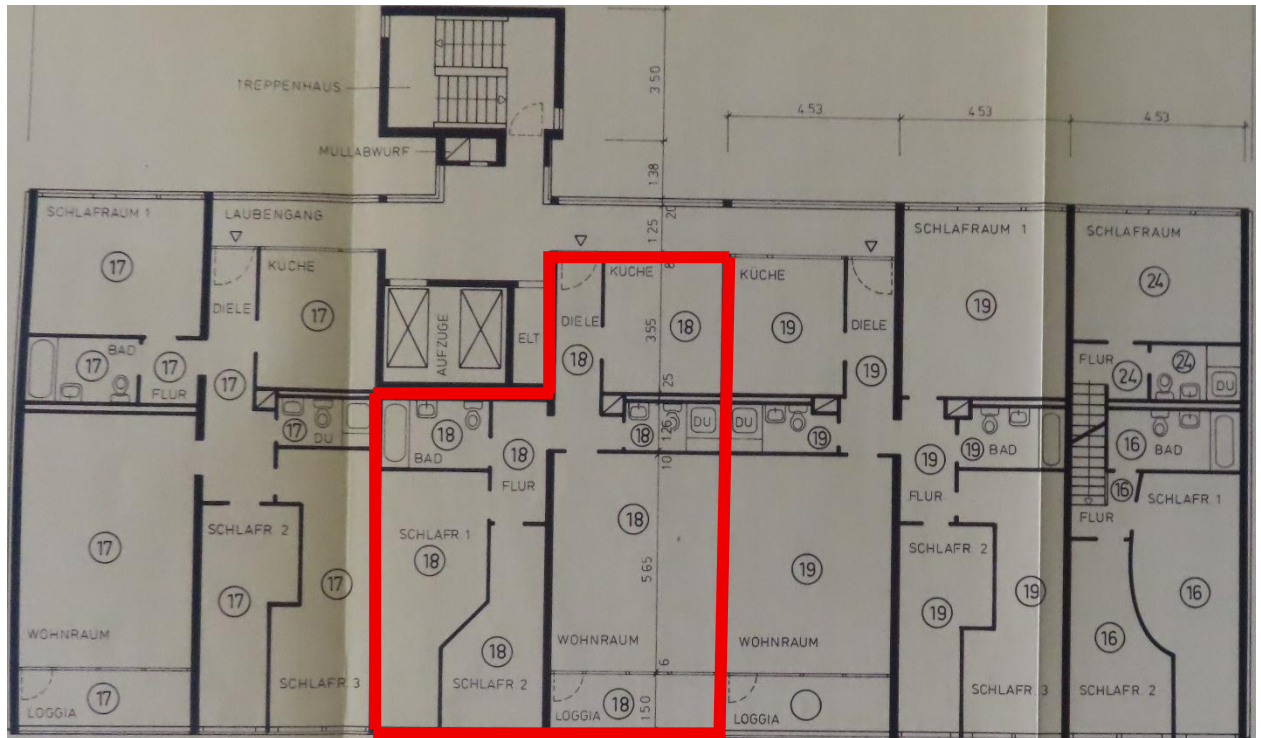
Mietvertrag vom: 28. November 2018

Nettomiete seit

Mietbeginn: 700,00 €/mon

Betriebskosten: 135,00 €/mon

Heizkosten werden vom Mieter sep. an den Versorgungsträger entrichtet.



Grundriss Erdgeschoss

3.4 Hausgeld

lt. Angabe des WEG - Verwalters

Hausgeld ist der Betrag, den der Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung.

Höhe Hausgeld:

330,00 €/mon. lt. Wirtschaftsplan 2025

Der Wirtschaftsplan 2025 und die Jahresabrechnung 2023 sind dem Gericht übergeben worden.

Hausgeldrückstände

Hausgeld 2024	12 x 350,70 €
Hausgeld bis 30.04.2025	4 x 330,00 €

3.5 Instandhaltungsrücklage

Das Rücklagenkonto der Wohnanlage weist zum 22.04.2025 einen Betrag von 181.902,79 € auf.



3.6 Eigentümerversammlung

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.01.2025 wurde dem Gericht übergeben.

3.7 geplante Maßnahmen, die durch eine Sonderumlage finanziert werden

Sind nicht bekannt.
In diesem Zusammenhang wird verwiesen auf das o.a. Protokoll der Eigentümerversammlung

3.8 WEG-Verwalter

bekannt

Hinweis des Unterzeichners:

Die vorgenannten Angaben bzgl. Hausgeld u.a. wurden von der Hausverwaltung mitgeteilt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Blatt 818

Im **Bestandsverzeichnis** des vorgenannten Wohnungsgrundbuches sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Teilungserklärung ist geändert.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 23.05.2018 UR-Nr. 841/2018 T Notar T.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Wohnungsgrundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Transformatorstation) für das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG in Essen¹. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. April 1966 eingetragen am 26. August 1966 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 0801 – 0817, 0819 – 0850, 11156, 11157 übertragen am 6. März 1969.

¹ neuer Berechtigter:

Stadtwerke Aachen AG (s. folgende Seite)

Lfd. Nr.5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 65/24). Eingetragen am 13.12.2024.



Lfd. Nr. 2 Veränderungen

Neuer Berechtigter: Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft, Aachen. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 21. Dezember 1998 (UR-Nr. 2435/83 – Notar Franz Wolter, Essen) am 25. Januar 2000.

Lfd. Nr. 2 Veränderungen

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit lastet nach Änderung des Sondereigentums nunmehr auch auf den Blättern 11156 und 11157. Eingetragen am 03.04.2023.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners wurde vom Fachbereich Bauaufsicht FB 63 der Stadt Aachen Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes Alt-Haarener Straße 237, Gemarkung: Haaren, Flur: 23, Flurstück: 95, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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 Klima und Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36 / 502 der Stadt Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Gemarkung Haaren, Flur 23, Flurstück 95, Alt Haarener Straße 237

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/220, Vergabe-, Vertrags- 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 Erschließungsanlagen "Alt Haarener Straße"

Grundstück: Alt Haarener Straße 237, Gemarkung Haaren, Flur 23, Flurstück 95



*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage „Alt-Haarener-Straße“** 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 Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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

Liegt nicht vor.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

Alt Haarener Straße 237

Wände aus Stahlbeton, Kalksandstein- und Bims-
mauerwerk sowie Trennwände aus Leichtbaukon-
struktionen angenommen
Geschossdecken aus Stahlbeton
Flachdach als Warmdach

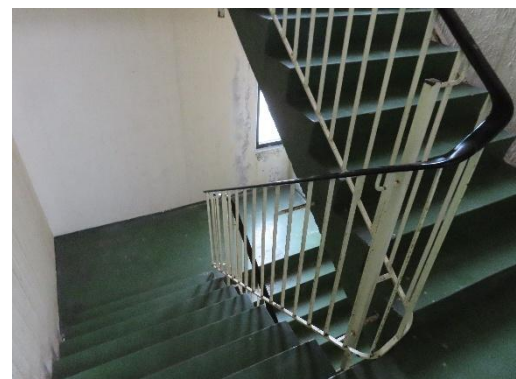
Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen der Geschosse aus großformatigen
Waschbetonelementen
Treppenhausturm aus Sichtbeton

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton
2 Aufzuganlagen
je 450 kg oder 6 Personen
Die Aufzüge weisen jeweils unterschiedliche
Haltepunkte auf





Ausstattung der Wohnung ATP Nr. 18

Fenster

Zum Laubengang: Fensterelement aus Kunststoff mit Iso-Verglasung und Füllung aus ca. 1980
Rückseitig Kunststofffenster und Tür zur Loggia mit 2-Scheiben-Iso-Verglasung aus ca. 2010

Türen

WE-Eingang aus brün. Alu mit Holzaufdoppelung
Innentüren der Wohnung mit Mahagoni-Dekor mit Holzfutter
Zwischentür zum Eingangsflur aus Alu mit Einfach-Strukturglas

Bodenbeläge

Flure, Küche und 1 Raum mit Fliesenbelag, Wohnraum mit Laminat, 1 Schlafrum mit Teppichboden

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt / gespachtelt mit Tapeten / Raufaser und mit teilweise hellen Paneelen verkleidet

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

ehem. Bad 1: Objekte entfernt, Verfliesung mit Schäden, dem Baujahr des Hauses entsprechend, als Abstellraum genutzt

Bad 2 mit Dusche, Waschbecken und WC

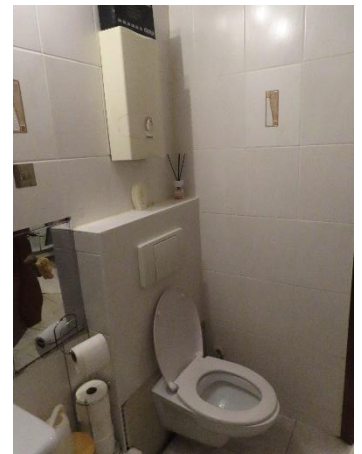
Raumhoch gefliest, Ausstattungsstandard um 2000



ehem. Bad 1



Bad 2



Bad 2



Heizung

Elektronisch betriebene Teilspeicher Fußboden-
heizung

Warm-Wasserbereitung

Bad mit Elektro-Durchlauferhitzer
Küche mit Untertischgerät

Elektroinstallationen

Dem sonstigen Standard und dem Baujahr des
Wohnhauses entsprechend angenommen

Besondere Ausstattung

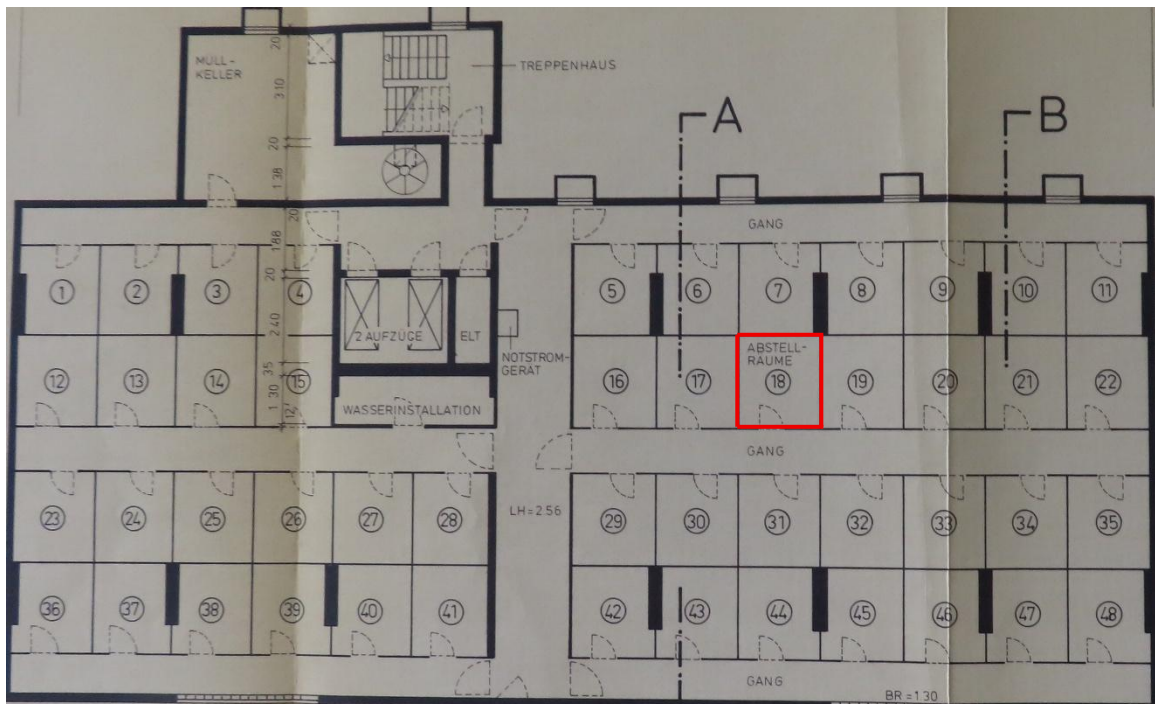
- Gegensprechanlage zur Haustür

Freibereich

Die Wohnung verfügt mit der nach Süd-Westen
ausgerichteten Loggia über einen Freibereich
Belag aus Betonplatten, Waschbetonbrüstung

5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

- Ein Kellerraum als Abstellfläche Nr. 18



Grundriss Kellergeschoss



5.2 Garagen/Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Stellplätze.

Der zu bewertenden Wohnung ATP-Nr. 18 ist kein Stellplatz zugeordnet.

5.3 Hausanschlüsse

Die Wohnanlage ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Der Freibereich des Grundstücks ist teilweise durchgrünt mit Rasenflächen, Baumbestand und Hecken als Abgrenzung.

Die Fahr- und Nutzflächen sind mit Asphalt, Split und Rasengittersteinen befestigt.

5.5 Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnanlage

Es wird von einem insgesamt normalen, dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnanlage ausgegangen.

5.6 Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnung ATP-Nr. 18

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt normal.

Abweichend wurde festgestellt:

- einzelne Schäden an Fliesenbodenbelägen
- Putzschäden an den Seitenwänden der Loggia
- Fugen im Dachbereich des Bades sind zu reinigen und ggf. zu erneuern
- Fliesenschäden im ehem. Bad

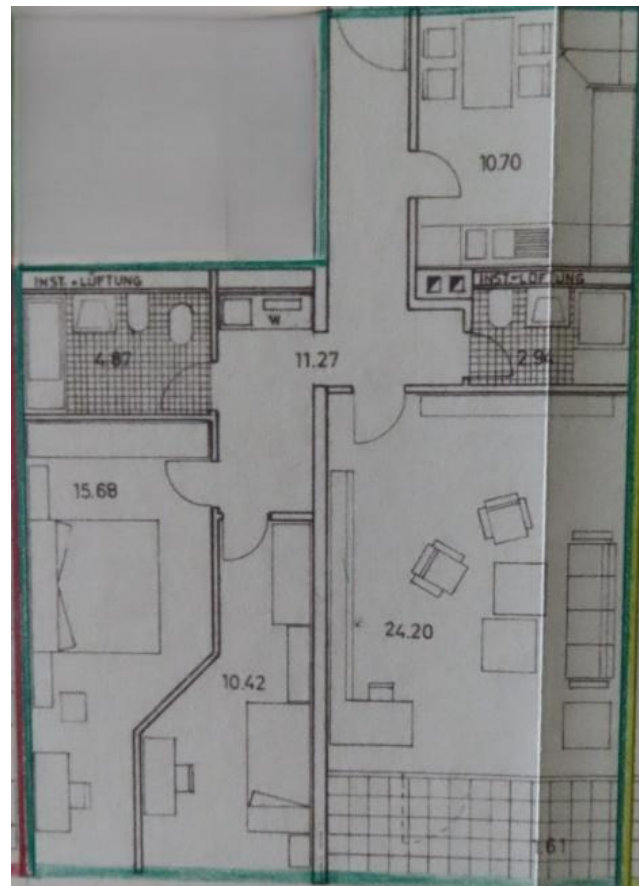
Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 1.000,00 € vorgenommen.



Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 Immo WertV.

5.7 Grundrissfunktionen der Wohnung WE ATP Nr. 18

Der Grundriss der Wohnung ist funktionsgerecht. Die Wohnung verfügt über einen Freibereich (Loggia).



Ausschnitt der Wohnung ATP Nr. 18

5.8 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses

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

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

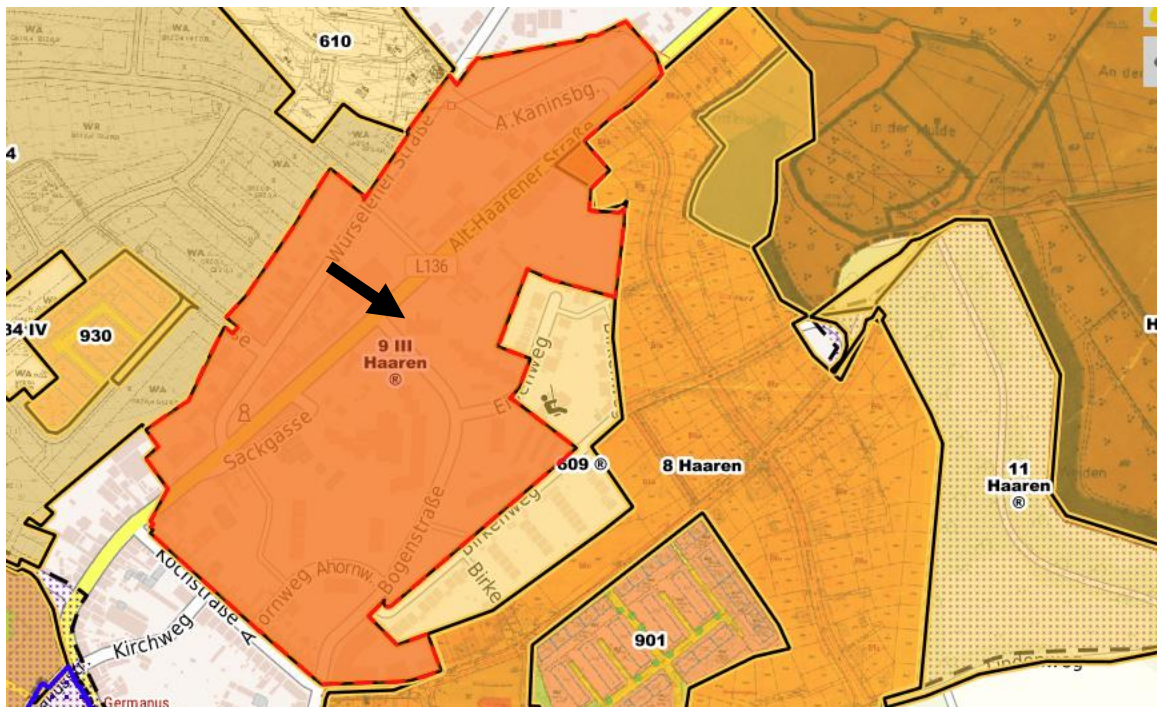


5.9 Weitergehende Hinweise

- 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 Bau-substanzgutachten. 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 Standsicherheit, 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 die Wohnung.
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Angabe des Geoportals der Stadt Aachen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 III Haaren der Stadt Aachen. Der Bebauungsplan weist Rechtsmängel auf.



Ausschnitt aus dem Geoportal

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt somit auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



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 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 eine Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher - wie beschrieben - unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen eine Wertermittlung nach dem (unmittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Wohnung ATP-Nr. 18

Die zu bewertende Wohnung liegt - wie beschrieben - im 5. Obergeschoss der Wohnanlage Alt-Haarener-Straße 237. Die Wohnanlage wurde 1967-69 errichtet und hat insgesamt 52 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 81,69 qm.

Der Unterzeichner hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung über Wohnungen in dem Bewertungsobjekt gebeten.

Es wurden 11 Kaufpreise aus dem Objekt mitgeteilt, in einem Kaufzeitraum von 2020 bis 2024.

Die Auskünfte sind wie folgt:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Vertragsabschlüsse | 03 / 2020 bis 12 / 2024 |
| • Anzahl der Einheiten in dem Objekt | wie beschrieben |
| • Wohnfläche der angegebenen Einheiten | 46 qm bis 102 qm; i.M 79,7 qm |
| • Status | vermietet / unvermietet |
| • Käufer | privat an privat |

Bandbreite

€/qm Wfl. lt. Kaufverträgen im Zeitraum 2020 - 2024	1.039,00 €/qm - 1.912,00 €/qm i. M. 1.410,00 €/qm
Kaufpreise indexiert auf I. Q 2025	1.180,00 €/qm – 2.017,00 €/qm i. M. 1.545,00 €/qm

Die Verkäufe sind schwerpunkthaft aus den Jahren 2020 und 2021 und lediglich gering aus 2024.

Vor dem Hintergrund der derzeit wieder anziehenden Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund des aktuell stabilen Zinsniveaus für Immobiliendarlehen, verbunden mit entsprechender Planungssicherheit für Käufer, wird als Ausgangswert ein Wert von **rd. 1.850,00 €/qm** zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der Bandbreite der indexierten Kaufpreise liegt.



WE ATP Nr. 18

$$81,69 \text{ qm WF} \quad \times \quad 1.850,00 \text{ €/qm} \quad = \quad 151.127,00 \text{ €}$$

Vorläufiger Wert der Wohnung
ATP-Nr. 18
im unmittelbaren
Vergleichswertverfahren rd. **151.000,00 €**



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wohnung ATP Nr. 18

Die Wohnung ist seit Mietbeginn 01.01.2019 vermietet zu 700,00 €/mon. netto. Dieses entspricht einer Miete von 8,57 €/qm.

Zum Vergleich wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen vom 01.01.2024 hinzugezogen.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt gem. Mietspiegel in drei Schritten:

- 1) **Bestimmung des durchschnittlichen Mietniveaus** in Abhängigkeit von der Wohnfläche
- 2) **Anwendung prozentualer Zu- oder Abschläge** auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von
 - a. Baujahr
 - b. Besonderheiten bei der Ausstattung
 - c. Energieeffizienz
 - d. Wohnlage
- 3) Im letzten Schritt werden die Ergebnisse der Schritte 1 und 2 zusammengefasst, die **ortsübliche Vergleichsmiete berechnet** sowie eine **Bandbreite** ausgewiesen

Ausgehend von dieser vorgenannten Vorgehensweise wird die Wohnung in die Tabelle auf der folgenden Seite eingeordnet.



Merkmale	Zu- oder Abschläge in % lt. Mietspiegel	Anpassung falls zutreffend	Kommentar
Wohnfläche		81,69 qm	
Basismiete	In Abhängigkeit von der Wfl.	7,29 €	
<u>Kategorie 1</u>			
Baujahrgruppe	1961 - 1976	+/- 0 %	
<u>Kategorie 2</u>			
Ausstattung			
Souterrain	- 9 %	---	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	---	
Handtuch- wärmekörper	+ 2 %	---	
Bad mit Fuß- bodenheizung	+ 2 %	+ 2 %	
2. Bad oder WC	+ 2 %	---	
Aufzug	+ 3 %	+ 3 %	
Rollstuhlgerecht	+ 7 %	---	
Einbauküche	+ 8 %	---	
Hochwertiger Bodenbelag	+ 6 %	---	
Kein Freibereich	- 5 %	---	
Ein Durchgangs- zimmer vorh.	- 4 %	---	
Nur Einzelofen	- 12 %	---	
Fernwärme/ Geothermie	+ 4 %	---	
<u>Kategorie 3</u>			
Modernisierung			
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	---	
Fenstertausch (mind. 50 %, ab 2010) ohne Kernsanierung	+ 4 %	+ 2 %	
<u>Kategorie 4</u>			
Wohnlage	Hier: mittel	+/- 0 %	
Summe der Zu- o. Abschläge in %		+ 7 %	
Angepasste Basismiete		7,80 €	



In einem weiteren Schritt wird - auf Basis der durchschnittlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete - die Spanne ermittelt (gem. Vorgabe des Mietspiegels +/- 17 %)

Wohnung	Miete lt. Mietspiegel	
	Angepasste ortsübliche Vergleichsmiete	Bandbreite in €/qm (+/- 17 %)
WE ATP-Nr. 18	7,80 €	6,47 € - 9,13 €

Für die Wohnung ergibt sich somit eine Bandbreite von 6,47 – 9,13 €/qm Wfl.

Die gezahlte Miete von 8,57 €/qm liegt innerhalb der vorgenannten Bandbreite und wird der folgenden Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP Nr. 18	81,69 qm	x	8,57 €	= €	700,08 x 12
Jahresrohertrag				€	8.401,00

./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die AG VGA NRW für 2025

Verwaltung	1 ETW	x	429,00 €	=	429,00 €
Instandhaltung	81,69 qm Wfl.	x	14,00 €	=	1.144,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	v.	8.401,00 €	=	<u>168,00 €</u>
					- € <u>1.741,00</u>
Reinertrag				€	6.660,00

1 2

(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,0 %)

./.

	3				
<u>27.780,00 €</u>	x		1,0		
	100				
					- € <u>278,00</u>
					€ 6.382,00

mit 1,0 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer
zum Bewertungszeitpunkt von rd. 23 Jahren; bei einer wirtschaft-
lichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu
§ 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 20,46

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	130.576,00
Bodenwertanteil ³	+ €	<u>27.780,00</u>
vorläufiger Ertragswert	€	158.356,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 158.356,00



Übertrag vorläufiger Ertragswert € 158.356,00

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze in der StädteRegion Aachen ergeben:

Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

(unter Berücksichtigung von Stadtteil, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz) Liegenschaftszinssatz
= + 0,35 %

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart (MFH mit 52 Einheiten) für die Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von + 1,0 % zugrunde gelegt, der oberhalb des o.a. Wertes liegt.

- 3 Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen.

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2025 **310,00 €/qm** für IV - XIII geschossige Wohnbebauung, Geschossflächenzahl 1,0

Im vorliegenden Fall beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) rd. 1,75.
Daraus resultiert ein Umrechnungskoeffizient von 1,35.

$$310,00 \text{ €/qm} \times 1,35 = 418,50 \text{ €/qm} \quad \textbf{rd. 420,00 €/qm}$$

Der Bodenwertanteil der ATP Nr. 18 wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert =

$$3.445 \text{ qm} \quad \times \quad 420,00 \text{ €/qm} \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{1.446.900,00 \text{ €}}}}$$

Bodenwertanteil =

$$1.446.900,00 \text{ €} \quad \times \quad 192/10.000 \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{27.780,00 \text{ €}}}}$$

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 18	rd. € 158.000,00
--	-------------------------------



Zusammenstellung der Werte		
Vorläufiger Vergleichswert der WE ATP-Nr. 18	rd.	€ 151.000,00
Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 18	rd.	€ 158.000,00



10.0 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 Zweifamilienhäuser), 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festzustellen ist, dass die ermittelten Ergebnisse um rd. 4,5 % differieren.

Der höhere Ertragswert resultiert in diesem Zusammenhang hauptsächlich aus der aktuell gezahlten Miete, die relativ deutlich über dem Mittelwert der entsprechenden Bandbreite des Mietspiegels liegt und für eine Wohnung in einem Objekt der hier vorliegenden Art als relativ hoch angesehen wird.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart vom Vergleichswert abgeleitet.

Daraus folgt:

Vorläufiger Verkehrswert somit

rd. 151.000,00 €



Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**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 die beschriebenen Punkte in der Wohnung
- 1.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Verkehrswert der Wohnung 151.000,00 €

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

a) Abzug für die o.g. Unsicherheit - 1.000,00 €
= **150.000,00 €**

Verkehrswert = 150.000,00 €



Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung ATP Nr. 18
im 5. Obergeschoss

der Wohnanlage

Alt Haarener Straße 237
in 52080 Aachen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 20. Juni 2025
mit

150.000,00 €

Herzogenrath, 25. 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 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

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 Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. vollständig überarbeitete Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Schaper, Kleiber,

3) Sonstiges

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen, 01.01.2025