

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

IMMOBILIENGÜTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

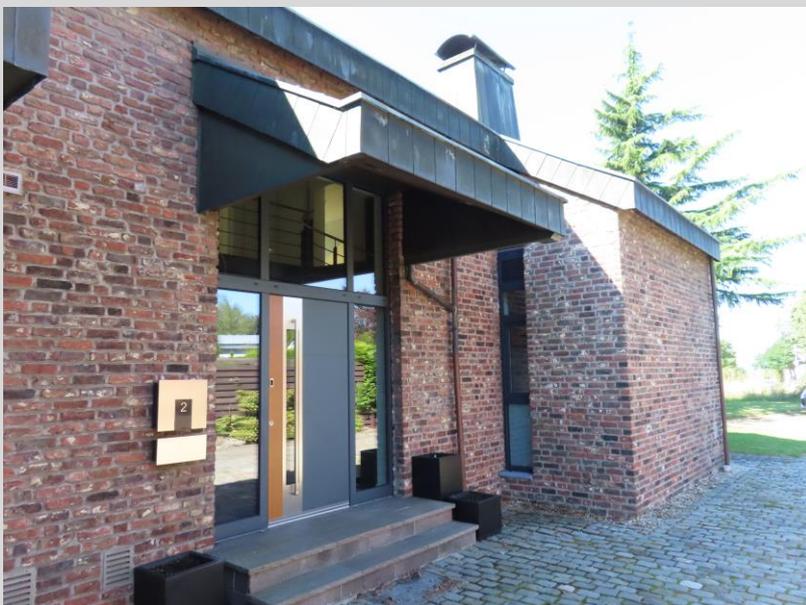
Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Am Bayerhaus 2 in 52080 Aachen-Eilendorf



Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Aachen

018 K 069/21



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen 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 Bewertungszeitpunkt	6
1.6 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11 - 13
4.2 Baulastenverzeichnis	14
4.3 Altlasten	15
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	16
4.5 Wirtschaftliche Einheit	17
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	17
5.0 BAUBESCHREIBUNG	18 - 24
5.1 Hausanschlüsse	24
5.2 Außenanlagen	25
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	25 - 27
5.4 Energetische Beurteilung	27 + 28
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	28
5.6 Weitergehende Hinweise	29



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	30
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	31
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31 + 32
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	33 + 34
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	35 + 36
8.3 Gebäudewerte	37 + 38
8.4 Vorläufiger Sachwert	39
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	40 - 44
LITERATURNACHWEIS	45



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

	Eigentümer	- zu je ½ Anteil -	
	Amtsgericht	Aachen	
	Grundbuch von	Eilendorf	
a)	Blatt	233 A	Nr. 1, 2, 3, 4
b)	Blatt	1328	Nr. 8, 10,12
	Gemarkung	Eilendorf	
	Flur	2	
zu a)	Flurstück	957	groß = 10 qm
	Flurstück	963	groß = 64 qm
	Flurstück	1367	groß = 1.320 qm
	Flurstück	1369	groß = 304 qm
zu b)	Flurstück	1368	groß = 697 qm
	Flurstück	1874	groß = 80 qm
	Flurstück	1876	groß = <u>732 qm</u>
		Größe gesamt = 3.207 qm	
		=====	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
***in einem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der 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), 55. Auflage, 2023

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 018 K
gemäß Beschluss vom 10.07.2023
Aktenzeichen: 018 K 069/21



1.4 Ortsbesichtigung

1) erfolgte am 10. August 2023

Teilnehmer:

-
-

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

2) erfolgte am 07. September 2023

Teilnehmer:

-
-

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungstichtag

10. August 2023

- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszüge vom 31.07.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 27.07.2023
- Bauzeichnungen M 1:100 als Bestandteil der Baugenehmigung 510/81 vom 18.11.1981 "*Neubau eines Einfamilienwohnhauses*"
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben der Eigentümer
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich in der Straße "Am Bayerhaus", am östlichen Ortsrand des Stadtteils Eilendorf der Stadt Aachen in Richtung Stolberg.

Die Stadt Aachen mit rd. 250.000 Einwohnern liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

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

Am Bayerhaus ist eine Wohnstraße, von der auf diesem Abschnitt ein Wirtschaftsweg abzweigt und in den Wald führt.

Das Bewertungsobjekt grenzt, durch einen Fußweg und Grünstreifen getrennt, an die Von-Coels-Straße, die als L 221 die Haupteinfahrtsstraße des Stadtteils Eilendorf ist.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht an der Straße Am Bayerhaus aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Waren- und Dienstleistungsangebote des Stadtteils Eilendorf sind rd. 1,5 km erreichbar.

Das Aachener Zentrum ist rd. 6,0 km entfernt und das Stolberger Zentrum rd. 4,0 km.

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
Am Bayerhaus 2
52080 Aachen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Flurstück 1367 ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilienwohnhaus

Das Wohnhaus wurde 1982/83 errichtet.

Das Gebäude ist eingeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Modernisierungsmaßnahmen erfolgten durch die heutigen Eigentümer ab 2014/15.

2. PKW-Doppelgarage

Baujahr wie das Wohnhaus und unterkellert

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, Kochen, Vorräte,
Wohnen/Essen, Arbeiten,
Hauswirtschaft, WC

rd.	124,8 qm
-----	----------

Dachgeschoss (DG)

Flur/Galerie, Bad 1 + 2
5 Zimmer, Balkone

rd.	108,8 qm
-----	----------

WF gesamt	rd. 233,6 qm
------------------	---------------------

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Flur, Kellerräume, Sauna,
Umkleide, Dusche/WC,
Hobby, ehem. Tankraum

rd.	159,6 qm
-----	----------

2. Garage	rd. 30,9 qm
------------------	--------------------



Die Berechnung / Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der übergebenen Bauzeichnungen, ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin.

Die Bauzeichnungen und die Berechnungen / Zusammenstellungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist lt. Angabe seit dem 15.03.2023 unbewohnt.

Es steht einem Erwerber zur eigenen Nutzung zur Verfügung.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Blatt 233 A

Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eingetragen

Als lfd. Nr. 5 zu 4

Zugunsten Flurstück 1369
Abwasserleitungsrecht (voller Wortlaut s. Grundbuch)

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1 zu Lasten Flurstück 1369

Grunddienstbarkeit (Recht zur unentgeltlichen Benutzung des Privatweges)

Lfd. Nr. 2 zu Lasten Flurstück 1369

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)
zu Nr. 1, 2: für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Nr. 1366 und Flur 2 Nr. 1367

Lfd. Nr. 3 zu Lasten Flurstück 1369

Bauverbot für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Flur 3 Nr. 511 (Eilendorf Blatt 1329)
Flur 3 Nr. 509 (Eilendorf Blatt 1416)
Flur 3 Nr. 510 (Eilendorf Blatt 1329)
Flur 3 Nr. 504 (Eilendorf Blatt 1414)
Flur 3 Nr. 506 (Eilendorf Blatt 1418)
Flur 3 Nr. 502 (Eilendorf Blatt 1419)
Flur 3 Nr. 503 (Eilendorf Blatt 1419)
Flur 3 Nr. 499 (Eilendorf Blatt 1326)
Flur 3 Nr. 498 (Eilendorf Blatt 1326)
Flur 3 Nr. 496 (Eilendorf Blatt 1415)
Flur 3 Nr. 497 (Eilendorf Blatt 1415)
Flur 2 Nr. 971 (Eilendorf Blatt 1357)
Flur 2 Nr. 970 (Eilendorf Blatt 1358)
Flur 2 Nr. 969 (Eilendorf Blatt 1351)
Flur 2 Nr. 968 (Eilendorf Blatt 1356)
Flur 2 Nr. 967 (Eilendorf Blatt 1359)
Flur 2 Nr. 1377 (Eilendorf Blatt 2802)
Flur 2 Nr. 977 (Eilendorf Blatt 0092)
Flur 2 Nr. 980 (Eilendorf Blatt 1394)
Flur 2 Nr. 979 (Eilendorf Blatt 1393)



Lfd. Nr. 5 zu Lasten Flurstück 1369

Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (Unterhaltung von Ferngasleitungsanlagen) zugunsten der Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Oktober 1974 eingetragen am 4. Dezember 1974. Hierher übertragen am 06. August 1981.

Lfd. Nr. 7 zu Lasten Flurstück 957

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 070 / 21).
Eingetragen am 19.10.2021.

Lfd. Nr. 8 zu Lasten Flurstück 963

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 087 / 21).
Eingetragen am 19.10.2021.

Lfd. Nr. 9 zu Lasten Flurstück 1367

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 088 / 21).
Eingetragen am 19.10.2021.

Lfd. Nr. 10 zu Lasten Flurstück 1369

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 089 / 21).
Eingetragen am 19.10.2021.

Blatt 1328

Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eingetragen

Zugunsten Flurstück 1368
Abwasserleitungsrecht (voller Wortlaut s. Grundbuch)

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 3 zu Lasten Flurstück 1368

Grunddienstbarkeit Recht zur unentgeltlichen Benutzung des Privatweges)



Lfd. Nr. 4 zu Lasten Flurstück 1368

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) zu Nr. 3 und 4: für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch näher bezeichneten Grundstücke

Lfd. Nr. 5 zu Lasten Flurstück 1368

Bauverbot für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch näher bezeichneten Grundstücke

Lfd. Nr. 7 zu Lasten Flurstück 1368

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung von Ferngasleitungsanlagen) zugunsten der Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Oktober 1974.

Lfd. Nr. 9 zu Lasten Flurstück 1368

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht mit Bau- und Einwirkungsverbot) für Thyssengas GmbH, Duisburg, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB gemäß Bewilligung vom 09. Juli 1997 (UR - Nr. 821/97 – Notar Johannes Schneider, Aachen) eingetragen am 27. August 1997.

Lfd. Nr. 11 zu Lasten Flurstück 1368

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 69 / 21). Eingetragen am 15.10.2021.

Lfd. Nr. 12 zu Lasten Flurstück 1874

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 85 / 21). Eingetragen am 15.10.2021.

Lfd. Nr. 13 zu Lasten Flurstück 1876

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 018 K 86 / 21). Eingetragen am 15.10.2021.



Baulastenverzeichnis

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

hierdurch teile ich Ihnen mit, dass für die Grundstücke

A) Grundbuch von Eilendorf Blatt 1328

a) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 1368, Gebäude und Freifläche, Am Bayerhaus

b) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 1874, Gebäude- und Freifläche, Am Bayerhaus

c) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 1876, Gebäude- und Freifläche, Am Bayerhaus

B) Grundbuch von Eilendorf Blatt 233 A

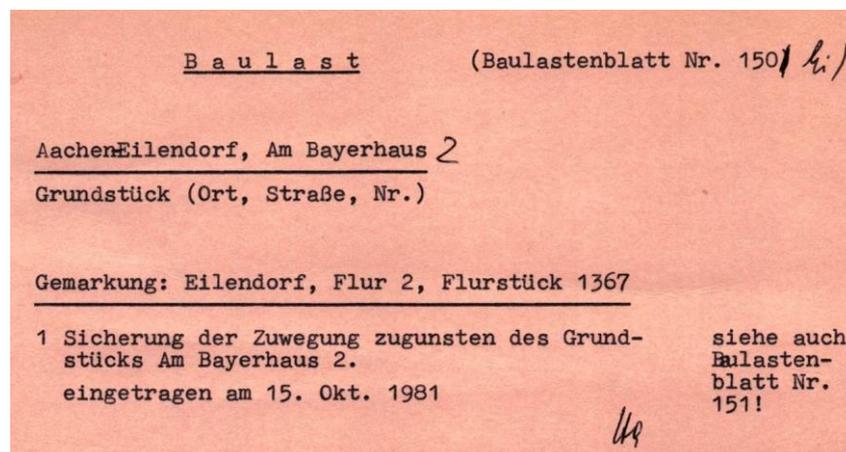
a) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 957, Verkehrsfläche, Von-Coels-Straße

b) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 963, Gebäude- und Freifläche, Von-Coels-Straße

c) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 1367, Gebäude- und Freifläche, Am Bayerhaus 2

d) Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstück 1369 Gebäude- und Freifläche, Am Bayerhaus

im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen entsprechend der beigefügten Anlage Belastungen eingetragen sind.



Die Auskunft ist dem Wertgutachten 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 an die Stadt Aachen - Fachbereich Klima und Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) FB 36/502 - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für die angefragten Flurstücke 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 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) für die **Erschließungsanlagen "Am Bayerhaus / Von-Coels-Straße"***

Grundstücke: Am Bayerhaus 2, Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstücke 1367, 1368, 1369, 1874, 1876

Von-Coels-Straße o.Nr., Gemarkung Eilendorf, Flur 2, Flurstücke 957, 963“

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Am Bayerhaus"** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

*Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht **keine** Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme zurzeit **an**.*

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Von-Coels-Straße"** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

*Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht **keine** die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme zurzeit **an**.*

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Am Bayerhaus 2
52080 Aachen



17

4.5 Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Kalksandstein, Bims- und Poroton-
mauerwerk. Kellerwände auch aus Schwerbeton-
mauerwerk.
Geschossdecken aus Stahlbeton. Decke über
dem Dachgeschoss als Holzbalkenlage.
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Tonziegeleindeckung.
Kupferrinnen und Fallrohre

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit angeneh-
mer baualterüblicher Dämmung und rustikalem
Verblendmauerwerk, Teilflächen kupferverkleidet

Treppen

Geschosstreppe als Spindeltreppe aus einer
Stahlkonstruktion mit Eiche-Auftritten aus
2014/15
Einschubtreppe in den Spitzboden

Fenster

Kunststofffenster und Außentüren mit Dreifach-
Verglasung aus 2015. Im Untergeschoss
weitgehend Holzfenster mit Iso-Verglasung aus
1983.
Erneuerte Dachflächenfenster

Türen

Haustüranlage

In einbruchhemmender Ausführung aus 2015

Innentüren

UG: Türen weiß / Eiche Dekor

EG + DG: Holzfüllungstüren, im Zuge der Modernisierungs-
maßnahmen deckend weiß gestrichen, Holzfutter

Bodenbeläge

UG: Keram. Beläge und Laminat



EG: Terracottabeläge
Hauswirtschaftsraum mit Fliesenbelag und 1
Raum mit Eiche Landhausdielen

DG: Eiche Landhausdielen

Wand- / Decken-
behandlung

UG: Wände geputzt mit Anstrich / Raufaser /
Teilflächen verflies, ehem. Öltankraum im
einfachen Standard, teilweise unverputzt

EG + DG: Wände geputzt mit Anstrich, teilweise auch
Strukturputz, Tapeten und Raufaser

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

UG: Dusche mit Waschbecken und sep. WC
Dem Baujahr des Hauses entsprechend, mit
Hebeanlage

EG: WC mit Waschbecken

DG: Bad 1 mit Dusche, Waschbecken und WC
Bad 2 mit Einbauwanne, Dusche, 2 Wasch-
becken und WC

Die WC und Bäder in EG und DG entsprechen
dem Modernisierungszeitpunkt 2015



UG



UG



EG



DG Bad 1



DG Bad 1



DG Bad 2



DG Bad 2



Heizung

(Flüssig-) Gas – Zentralheizung als Fußboden-
heizung in Teilflächen des UG, im EG + DG
Einzelne ergänzende Heizkörper
Brennwerttherme im UG, Baujahr 2014
Flüssiggas-Erdtank aus 2015

Ergänzende Heizzentrale für Festbrennstoffe im
Flur des UG aus 1983
Über die mögliche Nutzung dieser Heizzentrale
konnte keine Angabe gemacht werden.

Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Standspeicher
Unterstützung der Warmwasserbereitung über
Solarthermie





Elektroinstallation

Dem sonstigen Standard und weitgehend dem Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend

Besondere Ausstattung

- Saunaeinbau im Untergeschoss
- Einzelne Einbauschränke
- Wäscheabwurf DG - EG

Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswertermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.

Ebenfalls unberücksichtigt bleibt der Ofen für Festbrennstoffe im Wohnraum.

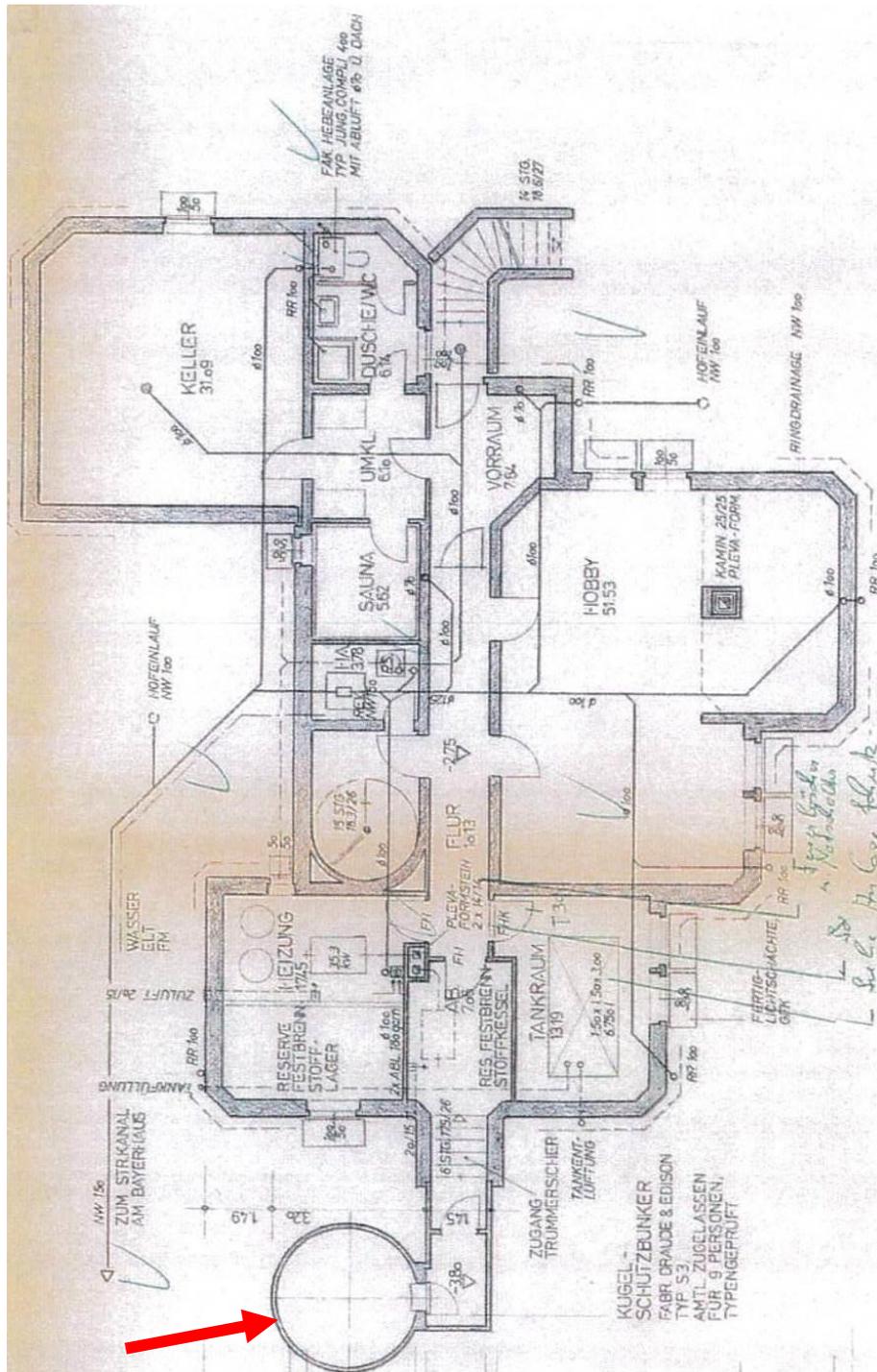
**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Eingangsüberdachung und Eingangsstufen mit Natursteinbelag
- Kelleraußentreppe
- Balkon / Austritte



Weitere Bauteile

Bunker in Verlängerung des Flurs im UG



Grundrisssskizze Untergeschoss

Kugelschutzbunker lt. Angabe in der Bauzeichnung aus 1981 zugelassen für 9 Personen und Typengeprüft



Bunkereinstieg



Bunkerausstieg

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. PKW-Doppelgarage

Materialien wie das Wohnhaus
Flachdach mit Bitu-Dichtbahnen
Keram. Bodenbelag
Sektionaltor mit E-Antrieb aus 2015
Kunststofftür mit 3-fach Iso-Verglasung zur
Belichtung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

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



5.2 Außenanlagen

Zufahrt, Stellplätze und Fläche vor dem Wohnhaus / Garagenzufahrt sind mit Natursteinpflaster befestigt.

Rückwärtiger Freisitz mit Natursteinplatten belegt.

Der Hausgarten weist Rasenfläche und einzelnen Baumbestand sowie Ziergehölze in Randbereichen auf.

Der Gartenteil im Zufahrtsbereich ist weitgehend naturbelassen.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind gut und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Der Pflegezustand der Außenanlagen ist gut.

Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Teildurchfeuchtungen von Kellerwänden in Sockelbereichen von Kellerwänden und einzelne Putzrissbildungen



- Starke Durchfeuchtung der Wandsockel am Übergang zum tieferliegenden Zugang zum Bunker mit flächiger Wasseransammlung auf dem Boden
- Unfertige Leitungsverkleidungen nach Erneuerungsarbeiten in der Heizzentrale
- Unfertiger keram. Bodenbelag im KG nach Erneuerung der Geschosstreppe
- Restarbeiten an der Türleibung als Zugang zum ehem. Öllageraum
- Ergänzung von Fußleisten und Deckensims nach Ausbau von Möbeln im DG
- Die elastischen Versiegelungen Fenster / Verblendmauerwerk sind unfertig.

Beispiele für die vorgen. Punkte





Für die vorgenannten Punkte wird bei der Verkehrswertermittlung ein Abzug von 20.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

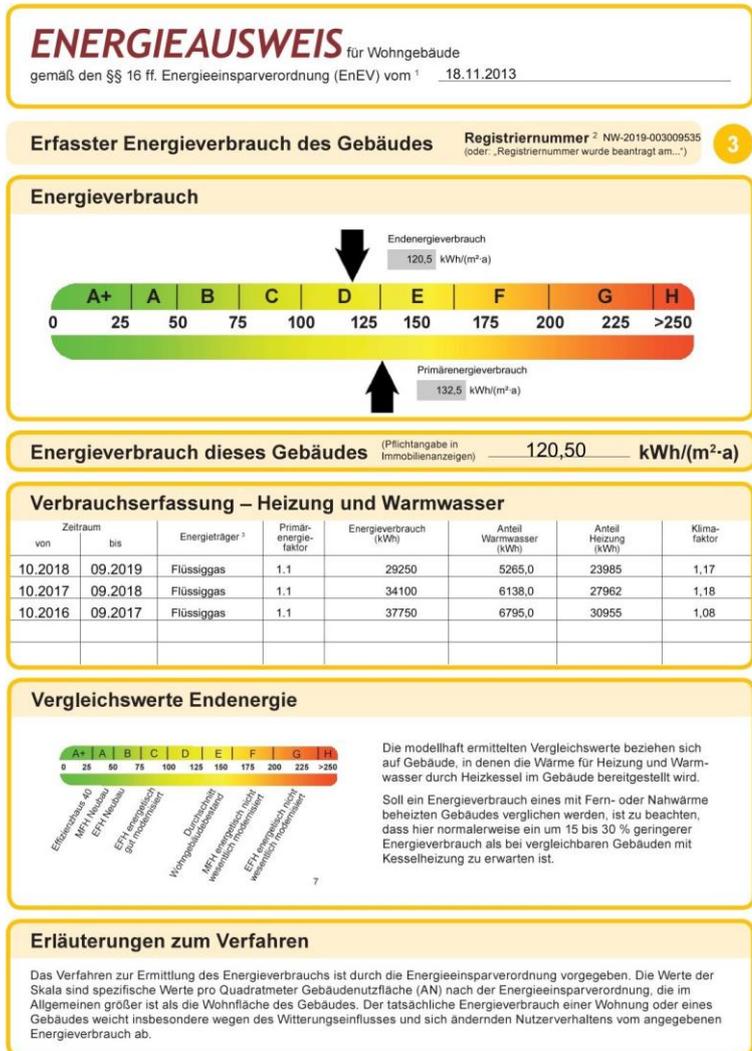
Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

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

5.4 Energetische Beurteilung

Es wurde ein Energieausweis gem. den §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt.

Der auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt Ausweis vom 17.12.2019 ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt (Auszug aus dem Energieausweis s. folgende Seite).



5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht und interessant.

Die Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss mit insgesamt rd. 234 qm ist überdurchschnittlich.

Der Dielen- / Küchen- und Wohnbereich ist großzügig.

Wohnhaus und Garage sind unterkellert, daher steht das Untergeschoss mit rd. 160 qm als Ergänzungsfläche zur Verfügung.

(s. Grundrisskizzen in der Anlage des Wertgutachtens)



5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand von Wohnhaus und Garage 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 Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die 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) *Die Bauakte bei der Stadt Aachen wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die angetroffenen Gebäude und Nutzungen formell und materiell genehmigt sind.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der Stadt Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt 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 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 Einfamilienwohnhaus mit Garage.

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
Grundbuchblatt 233 A			
2	957	Verkehrsfläche Von-Coels-Straße	10 qm
2	963	Gebäude- und Freifläche Von-Coels-Straße	64 qm
2	1367	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus 2	1.320 qm
2	1369	Freifläche Am Bayerhaus	304 qm
Grundbuchblatt 1328			
2	1368	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	697 qm
2	1874	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	80 qm
2	1876	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	732 qm
			3.207 qm

Breiten : rd. 11,0 m / rd. 80,0 m

Tiefe : rd. 90,0 m

Grundstückszuschnitt : unregelmäßig mit vergrößertem
 Hinterlandanteil (hammerförmig)

Die Bewertungsflurstücke umschließen nahezu das auf Flurstück 1875 befindliche
 Wohnhaus Am Bayerhaus 2a.

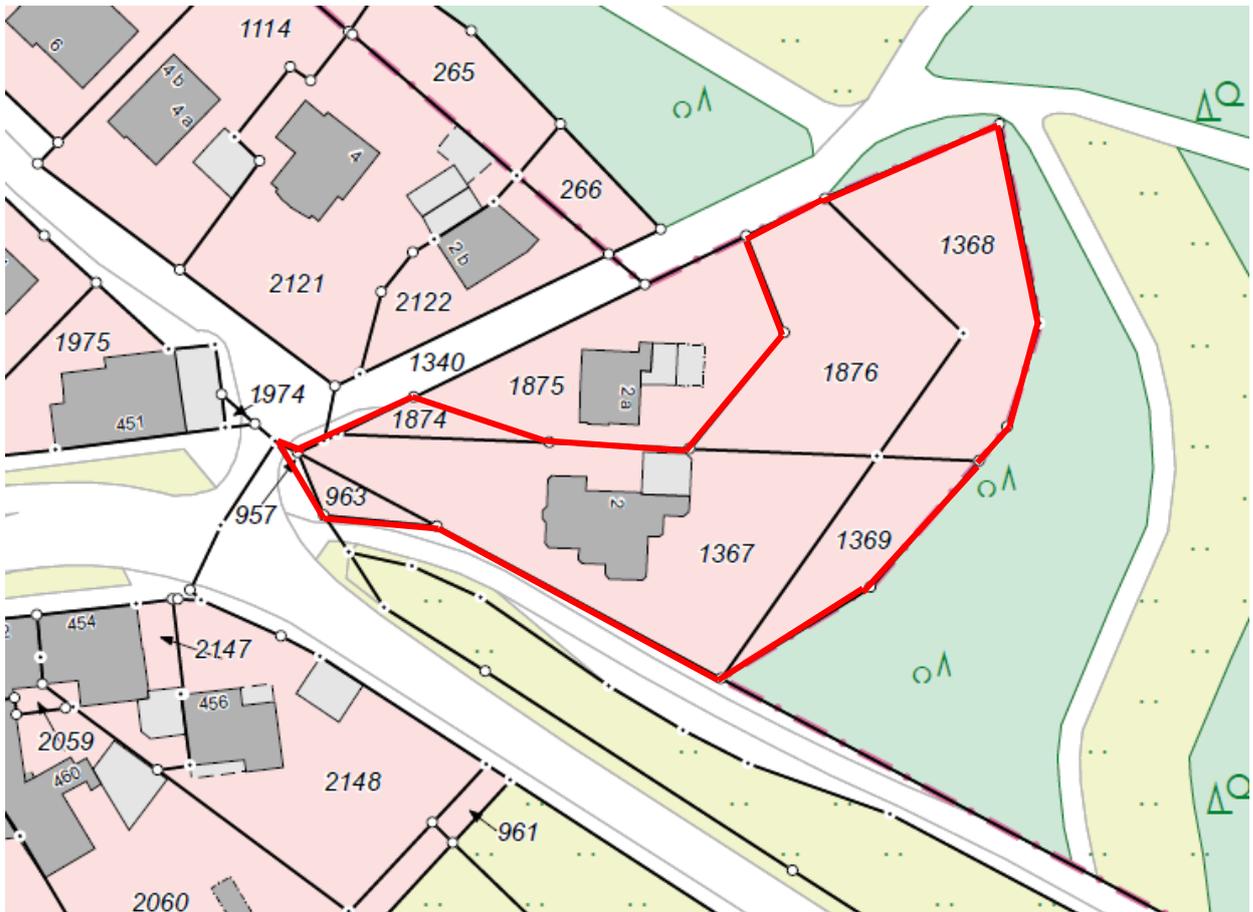
(s. Flurkarte auf der folgenden Seite)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Am Bayerhaus 2
52080 Aachen





8.2 Bemerkungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2023 für die hier zu bewertende großräumige Lage **360,00 €/qm**.

Das zu bewertende Grundstück liegt am süd - östlichen Rand der Richtwertzone.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	Keine Angabe (KA)
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2022 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 3. Diese umfasst eine Bandbreite von 290,00 €/qm - 459,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 360,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 3.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner Fläche und seinem Zuschnitt von den Vorgaben des Richtwertgrundstücks ab.

Dem bebauten Flurstück 1367 wird unter Zugrundelegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Fläche von 700 qm zugeordnet und mit dem o. a. Bodenrichtwert von 360,00 €/qm angesetzt.

Die verbleibende Fläche dieses Flurstücks wird als Gartenland mit 15 % des Baulandwertes angesetzt (Faktor = 0,15).

$$360,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 0,15 \quad = \quad 54,00 \text{ €/qm}$$

Für Flurstück 963 wird ebenfalls der vorgenannte Wert für Gartenland zugrunde gelegt.

Das trifft auch zu für das rückwärtige Flurstück 1369.



Die Flurstücke 1876 und 1368 werden als erweitertes Gartenland mit 10 % des Baulandrichtwertes (Faktor 0,10) bewertet.

$$360,00 \text{ €/qm} \times 0,10 = 36,00 \text{ €/qm}$$

Flurstück 957 und 1874 werden als Verkehrsfläche / Zufahrt mit 30,00 €/qm bewertet.

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
Grundbuchblatt 233 A						
2	957	Verkehrsfläche Von-Coels-Straße	10 qm	30,00	300,00	300,00
2	963	Gebäude- und Freifläche Von-Coels-Straße	64 qm	54,00	3.456,00	3.456,00
2	1367	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus 2	1.320 qm			
		davon	700 qm	360,00	252.000,00	252.000,00
		und	620 qm	54,00	33.480,00	33.480,00
2	1369	Freifläche Am Bayerhaus	304 qm	54,00	16.416,00	16.416,00
Grundbuchblatt 1328						
2	1368	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	697 qm	36,00	25.092,00	25.092,00
2	1874	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	80 qm	30,00	2.400,00	2.400,00
2	1876	Gebäude- und Freifläche Am Bayerhaus	732 qm	36,00	26.352,00	26.352,00
			3.207 qm		359.496,00	359.496,00

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	359.496,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstückes	359.496,00 €



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 Modell zugrunde gelegt:

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- i.d.R. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für II / 2023 Bund = 177,8 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus mit Doppelgarage	582,0	1 957,00 €	1.701,50 €	990.270,00 €	2 34,0	653.580,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 Einfamilienwohnhaus, freistehend

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -

(Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1983

fiktives Baujahr: 1996, aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 725,00 - 1.005,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **938,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: 1,02 wegen bes. Ausstattung (s. Seite 22 des Wertgutachtens)

Daraus folgt: 938,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,02 = **957,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert 653.580,00 €

Erläuterung der Hochzahl 2 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewert 653.580,00 €

- 3** Fiktives Baualter zum Bewertungszeitpunkt
27 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer;
Restnutzungsdauer demnach 53 Jahre. Abschreibung gem.
Anlage 8b WertR 06 linear = **34,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 und weiterer Bauteile (Schutzbunker) (siehe Seite 22 - 24 des Wertgutachtens)	+	<u>20.000,00 €</u>
	=	673.580,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	673.580,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	54.000,00 €
Zuschlag / Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		727.580,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>727.580,00 €</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 unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der vorhandenen Außenanlagen und des hohen Gebäudesachwertes ein Wert zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte	
Bodenwert (zum Sachwertfaktor kompatibel)	€ 359.496,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€ 727.580,00
	€ 1.087.076,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. € 1.087.000,00



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 (§ 40), 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.

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 2023 (Auswertungen aus 2021 und 2022) Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 3, die hier vorliegenden Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 1.087.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren rechnerisch 1,02.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Sehr großzügiges Grundstück in Ortsrandlage von Eilendorf in Richtung Stolberg
- Die Lage ist aufgrund der stark befahrenen Von-Coels-Straße, teilweise verkehrsbelastet, jedoch auch direkte Nähe zum Wald
- Überdurchschnittliches Wohnflächenangebot und aufgrund der Unterkellerung zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss von Wohnhaus und Garage
- Wohnhaus mit 40 Jahre alter Bausubstanz, modernisiert wie beschrieben
- Vorläufiger Sachwert deutlich oberhalb der Bandbreite der Auswertungen des Gutachterausschusses für die hier vorliegende Bodenrichtwertstufe

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird eine Marktanpassung von - 10 % in Ansatz gebracht. D. h. der Sachwertfaktor beträgt 0,90 und liegt damit deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertfaktors.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
1.087.000,00 €	x	0,90	=	978.300,00 € =====



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 Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 25 - 27 des Wertgutachtens)
- 20.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 978.300,00 €

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

a) Abzug Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten - 20.000,00 €

Sachwert = 958.300,00 €



Ergänzende Ausführungen und Anpassung des ermittelten vorläufigen Verkehrswertes:

Sämtliche den Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Auswertungen des Gutachterausschusses (u. a. Sachwertfaktoren, Durchschnittspreise der Kauffälle etc.) basieren auf Daten der vergangenen Jahre. Die aktuellen Entwicklungen am Grundstücksmarkt sind in diesen Daten und Auswertungen hingegen nicht enthalten.

Das Gutachten wurde daher zunächst modellkonform erstellt und in einem weiteren Schritt werden die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen berücksichtigt.

Ab Anfang 2022 ist zu beobachten, dass sich zum einen das Zinsniveau für Immobiliendarlehen teilweise sehr deutlich erhöht hat. Mit entsprechenden Auswirkungen für Darlehensnehmer. Dies hat bereits zu einer nachlassenden Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien geführt.

Zudem haben der Ukrainekrieg sowie die daraus resultierende Energiekrise zu weiteren Unsicherheiten geführt, die sich auf den Grundstücksmarkt auswirken.

Des Weiteren wurden/werden aufgrund der vorgenannten Energiekrise zunehmend restriktivere gesetzliche Vorgaben bezüglich durchzuführender energetischer Ertüchtigung von Wohngebäuden bei Eigentümerwechsel entwickelt. Im vorliegenden Fall bereits in Teilbereichen durchgeführt.

Es ist jedoch zu beobachten, dass von den vorgenannten Entwicklungen eher die einfachen und mittleren Wohnlagen betroffen sind, während die guten und sehr guten Wohnlagen (auch Adresslagen) noch weniger betroffen sind.

Insgesamt ist feststellbar, dass die Situation am Grundstücksmarkt bereits zu einer Reduzierung der Kaufpreise geführt hat, dies jedoch stark abhängig von Lage und Objektart ist.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des überdurchschnittlich hohen Sachwertes, der bezüglich seiner Höhe bereits in Konkurrenz steht mit teilweisen guten (Adress-)Lagen in Aachen und der hier vorliegenden Lage, eine Anpassung des vorläufigen Verkehrswertes von 10 % vorgenommen.

Daraus folgt:

$$958.300,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 862.470,00 \text{ €}$$

rd. 862.000,00 €



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Am Bayerhaus 2
in 52080 Aachen-Eilendorf

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 10.08.2023
als wirtschaftliche Einheit
mit

862.000,00 €

Aufgeteilt auf die Flurstücke ergibt sich

Gemarkung Eilendorf Flur 2	Flurstück 957	=	€	240,00
	Flurstück 963	=	€	2.800,00
	Flurstück 1367	=	€	802.045,00
	Flurstück 1369	=	€	13.300,00
	Flurstück 1368	=	€	20.325,00
	Flurstück 1874	=	€	1.945,00
	Flurstück 1876	=	€	21.345,00

Herzogenrath, 17. Oktober 2023

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 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 G v. 11.06.2013, BGBl. I S. 466)

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. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2023**