

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **B O N E N K A M P**



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

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 76/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Zweifamilienwohnhaus

Amselstraße 8a in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid





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 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	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer	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 + 15
4.5 Baugrundverhältnisse / Bergbau	15 + 16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	23 + 24
5.0 BAUBESCHREIBUNG	17 - 20
5.1 Hausanschlüsse	20
5.2 Außenanlagen	21
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	22
5.4 Energetische Beurteilung	22
5.5 Grundrissfunktionen	23
5.6 Weitergehende Hinweise	23 + 24



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	25
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	28
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	29 + 30
8.3 Gebäudewerte	31 + 32
8.4 Vorläufiger Sachwert	33
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34 - 37
Literaturverzeichnis	38



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Grundbuch von	Kohlscheid	
Blatt	735	Nr. 1
Amtsgericht	Aachen	
Gemarkung	Kohlscheid	
Flur	14	
Flurstück	658	
Größe	487 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), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abteilung 18 K
Geschäfts Nr. 18 K 76/23
Gemäß Beschluss vom 31.05.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 12. August 2024

Teilnehmer:

-
-
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungstichtag

12. August 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

12. August 2024

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 09.07.2024
- Bauzeichnung M 1:50 mit Genehmigungsvermerk vom 04.04.1952
"Errichtung von 3 Volkswohnungsbauten mit je 4 Wohneinheiten"
- Bauschein vom 15.06.1967
"Errichtung eines Anbaus"
- Bauschein vom 30.09.1969
"Vergrößerung von 2 Fenstern"
- 29.04.1971 Anschluss an das Entwässerungssystem
- Bauschein vom 30.05.1972
"Errichtung einer Einfriedung mit Überdachung"
- Schlussabnahmeschein vom 03.09.1973
"Einbau einer Ölheizung"
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten im Termin

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Amselstraße 8a
52134 Herzogenrath-Kohlscheid



7

-
- örtliche Feststellungen
 - Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Herzogenrath
 - Auskünfte von Dienststellen der Stadt Herzogenrath und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Amselstraße, einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Kohlscheid der Stadt Herzogenrath.

Die Stadt Herzogenrath besteht aus den Zentren Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte und Merkstein, wobei der Stadtteil Kohlscheid direkt an die Stadt Aachen grenzt.

Herzogenrath mit rd. 47.000 Einwohnern liegt im Nord-Westen der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen, die Niederlande und an weitere Städte der StädteRegion.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreis Aachen.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus 1 ½- und zweigeschossigen Wohnhäusern in zumeist halboffener Bauweise.

Die Häuser liegen hinter Vorgärten, wobei die Straße lediglich schmale Gehwege aufweist.

Das Kohlscheider Zentrum mit seinen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist in rd. 1,5 km Entfernung. Herzogenrath-Mitte ist rd. 4,0 km entfernt und das Aachener Zentrum rd. 9,0 km.

Der Kohlscheider Bahnhof ist in rd. 1,3 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
Amselstraße 8a
52134 Herzogenrath-Kohlscheid



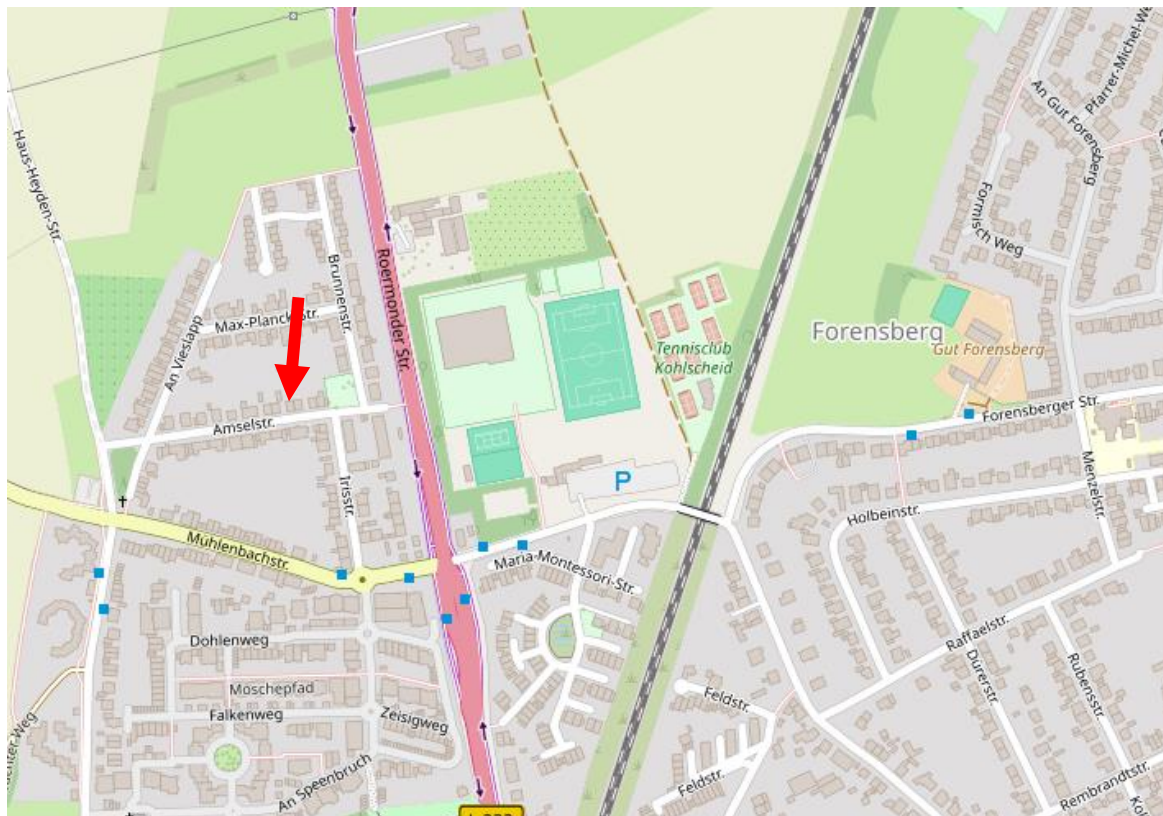
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Zweifamilienwohnhaus mit Anbau

Das 1952 errichtete Wohnhaus ist der linke Teil eines Doppelhauses.

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

Der Anbau aus 1967 ist eingeschossig, nicht unterkellert.

1.1 Überdeckter Freisitz

Baujahr 1972

3.1 Wohn- / Nutzflächen

Wohnflächen

1. Wohnhaus mit Anbau

WE 1

Erdgeschoss (EG)

Diele, Bad, Kochen, Essen/ Wohnen, Schlafen	rd.	69,1 qm
Überdeckter Freisitz rd. 10,7 qm x 0,25	rd.	2,7 qm
	rd.	71,8 qm

WE 2

Obergeschoss (OG)

Diele, Bad, Kochen, Essen/ Wohnen	rd.	46,8 qm
Dachterrasse auf dem Anbau rd. 21,6 qm x 0,25	rd.	5,4 qm
	rd.	52,2 qm

Dachgeschoss (DG)

Flur/Podest, 2 Zimmer, Schlafen, Bad, Flur	rd.	35,4 qm
	rd.	87,6 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Flur, Abstellen, Heizung /
Öllager, Keller, Waschen

rd. 53,6 qm

Spitzboden (SpB)

- über eine Einschubtreppe
erreichbar -

Abstellen

rd. 11,3 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung.

Die Wohnungsgrundrisse, eine Grundrisssskizze des Dachgeschosses und die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sind in der Anlage des Wertgutachtens.

3.2 Mieter / Nutzer

Die Wohnungen sind nicht vermietet.
Die Wohnungen werden / wurden familienintern genutzt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen

2
zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur gemeinsamen Benutzung des Treppenhauses) an dem Grundstück Flur 14 Nr. 659 (Blatt 0737 Abt. II Nr. 1).

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur gemeinsamen Benutzung des Treppenhauses) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Nr. 659 (Blatt 0737). Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Mai 1965 eingetragen am 9. Mai 1966.

Lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des befristeten und bedingten Anspruchs auf Auflassung für die Zivilgemeinde Kohlscheid. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Mai 1965 eingetragen am 10. Mai 1966.

Lfd. Nr. 3

*..... ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod der Vorerbin ein.
Nacherbin ist
Testamentvollstreckung ist angeordnet.
Eingetragen am 06.11.2011.*



4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Herzogenrath - A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück Herzogenrath, Amselstraße 8a,
Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, Flurstück 658*

Bescheinigung

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterzeichnungen keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen 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 an die StädteRegion Aachen - Umweltamt A 70.4 - wurde folgende Auskunft erteilt:



Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen

Gemarkung: Kohlscheid, Flur: 14, Flurstück: 658, Amselstraße 8 a

Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.

Im Bereich des oben genannten Grundstückes sind - wie in weiten Teilen des Herzogenrather Stadtgebietes - oberflächennaher Bergbau belegt. Nähere Information und Auskünfte dazu können bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund eingeholt werden.

Die Stadt Herzogenrath hat ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine "Positivkarte" für das Altbergbauggebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen. Grundstückseigentümer (bzw. Bevollmächtigte) können bei der Stadt Herzogenrath einen entsprechenden Auszug dieser "Positivkarte" für ihr Grundstück beantragen.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage an die Stadt Herzogenrath - A 66 Tiefbau-, Verkehrs- und Betriebsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erschließungsanlage **Amselstraße 8a***

Grundstück: (Amselstraße 8a) / Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, Flurstück 658



für das o.a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Amselstraße 8a nach derzeitigem Stand der Planungen nicht erhoben.

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

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Baugrundverhältnisse / Bergbau

Die Stadt Herzogenrath liegt weitgehend im Einwirkungsbereich des ehem. untertägigen Steinkohlebergbaus.

Dieser Bergbau gliedert sich häufig in einen oberflächennahen alten Grundeigentümerbergbau und einen Tiefbergbau, der von Bergbauunternehmen, wie beispielsweise dem EBV, betrieben wurde.

Die hierdurch bedingten ortsüblichen Baugrundverhältnisse, die teilweise eine entsprechende Gründung der Gebäude bei Neu- oder Anbauten beinhalten, sind in den Bodenrichtwerten bereits berücksichtigt.

Lediglich hiervon abweichende bestehende (Bergbau-) Gefährdungen sind zu berücksichtigen.

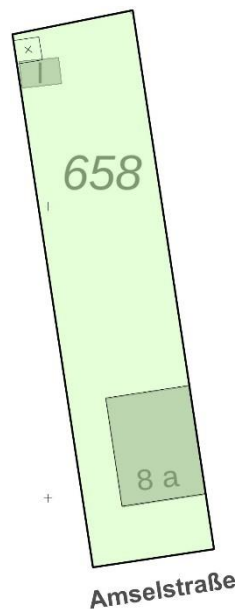
Die Stadt Herzogenrath hat ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine "Positivkarte" für das Altbergbaugebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen.

Grundstückseigentümer (bzw. Bevollmächtigte) können - wie beschrieben - bei der Stadt Herzogenrath einen entsprechenden Auszug dieser "Positivkarte" für ihr Grundstück beantragen.



Die vom Unterzeichner angeforderte Positivkarte zeigt, dass das zu bewertende Grundstück in Hinsicht auf tages- und oberflächennahen Altbergbau im Bereich von Flözen der Einwirkungsklasse 3 liegt.

Dieses bedeutet, dass bei baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück die Einschaltung eines Bergbausachverständigen gemäß § 36 Gewo erforderlich ist.

**Legende****Flächen zur kommunalen Planungshilfe**

-  **Flächen mit der Erfordernis der Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gemäß § 36 GewO;**
potenzielle Einwirkungsbereiche an der Geländeoberfläche:
- Flöze der Einwirkungsklasse 3
- verbleibende Schachtschutzzonen gesicherter Schächte
- Ausgasungsschutzzonen

Anmerkung: Die Kartendarstellung umfasst ausschließlich Restriktionen, die sich aus dem tages- und oberflächennahen Altbergbau für die Geländeoberfläche ergeben.
Hinsichtlich eventueller Auswirkungen des Tiefbergbaus auf Grundstücke und Bauvorhaben ist auch weiterhin die EBV GmbH zu beteiligen.

Auszug aus der Positivkarte (Stand 2011)
Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, Flurstück 658

Der Auszug aus der Positivkarte ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Weitere Auskünfte in Hinsicht auf Bergbau wurden nicht eingeholt.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Kelleraußenwände aus Beton
Wände sonst aus Ziegelmauerwerk und Bims
angenommen
Keller- und Geschossdecken als Fertigbeton-
balken System Milz
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Ton-
ziegeleindeckung auf Bitu-Unterspannbahn
Anbau mit Flachdach

Ausbau

Fassaden

Straßen- und Rückfront geputzt
Seitenfront mit strukturierten Bitu - Platten auf
Lattung verkleidet

Treppen

Kellertreppe aus Beton
Geschosstreppen aus einer baualterüblichen
Holzkonstruktion

Innere Erschließung

Treppe zwischen der Wohnung in OG / DG aus
einer Stahlkonstruktion mit Holzaufritten

Einschubtreppe in den Spitzboden

Fenster

WE EG

Weitgehend Kunststoff- / Holzfenster mit
Einfachverglasung, 1 Fenster mit Iso-Verglasung

WE OG / DG

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung
Standard um 1980
2-flg. Tür zur Dachterrasse wie vor aus 2019

Dachflächenfenster

Teilweise Rollläden, im EG auch Klappläden und
Fenstergitter



Türen		Wohnungseingänge mit Holztüren und Einfach - Strukturglas
		Türen in den Wohnungen glatt weiß mit Holzfutter
Bodenbeläge	WE EG	Weitgehend Laminat, Schlafraum mit Teppich- boden
	WE OG/DG	Laminat Dachterrasse mit Fliesenbelag
Wand- / Deckenbehandlung		Wände und Decken geputzt mit Tapeten / Rau- faser / teilweise Paneel-Verkleidungen

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	KG	Dusche Standard 1970er Jahre
	WE EG	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
	WE OG	Bad mit halbrunder Dusche, Waschbecken und WC
	DG	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
		Wände jeweils raumhoch gefliest Standard der Bäder EG - DG 1980er Jahre

**KG****EG**



OG



OG

Heizung

Öl - Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Heizzentrale aus 2021
Öllager in 3 x 1.650 l Kunststoffanks

Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Speicher





Elektroinstallation

Dem sonstigen Standard des Wohnhauses
entsprechend, teilmodernisiert

Besondere Ausstattung

Hinweis:
Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrs-
wertgutachten unberücksichtigt und unbewertet.

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Kelleraußentreppe
- Überdeckter Freisitz mit Eindeckung aus Steg-Doppelplatten, 2-flg. Außentür aus Kunststoff mit Iso-Verglasung aus den 1990er Jahren
- Dachgauben
- Kaminkopf

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlos-
sen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation



5.2 Außenanlagen

Vorgarten

Seitliche Stellplätze und Terrasse sind mit Waschbetonplatten befestigt

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und Aufwuchs in Randbereichen auf

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Gerätehaus aus einer Holzkonstruktion





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand sind insgesamt normal und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt:

1. Wohnhaus mit Anbau

- Beseitigter Schaden in einem Wand- / Deckenbereich im Dachgeschoss
- Schäden am Belag der Dachterrasse

1.1 Überdeckter Freisitz

2. Außenanlagen

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 3.000,00 € 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.

Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

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

5.4 Energetische Beurteilung

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

Aufgrund von Bauart und technischer Ausstattung ist von einem geringen energetischen Standard des Gebäudes auszugehen.



5.5 Grundrissfunktionen

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktionsgerecht.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über einen direkten Freibereich (geschlossener Freisitz im EG und Dachterrasse in OG).

Die Dachgeschossebene ist im Ist-Zustand durch eine innere Erschließung mit der OG-Ebene verbunden.

Aufgrund der ebenfalls vorhandenen Erschließung durch das Treppenhaus und der sanitären Ausstattung ist eine Nutzung des Dachgeschosses als sep. Wohneinheit möglich.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Gebäudes 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 wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische 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.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herzogenrath 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."



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)



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 Zweifamilienwohnhaus.

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 Kohlscheid

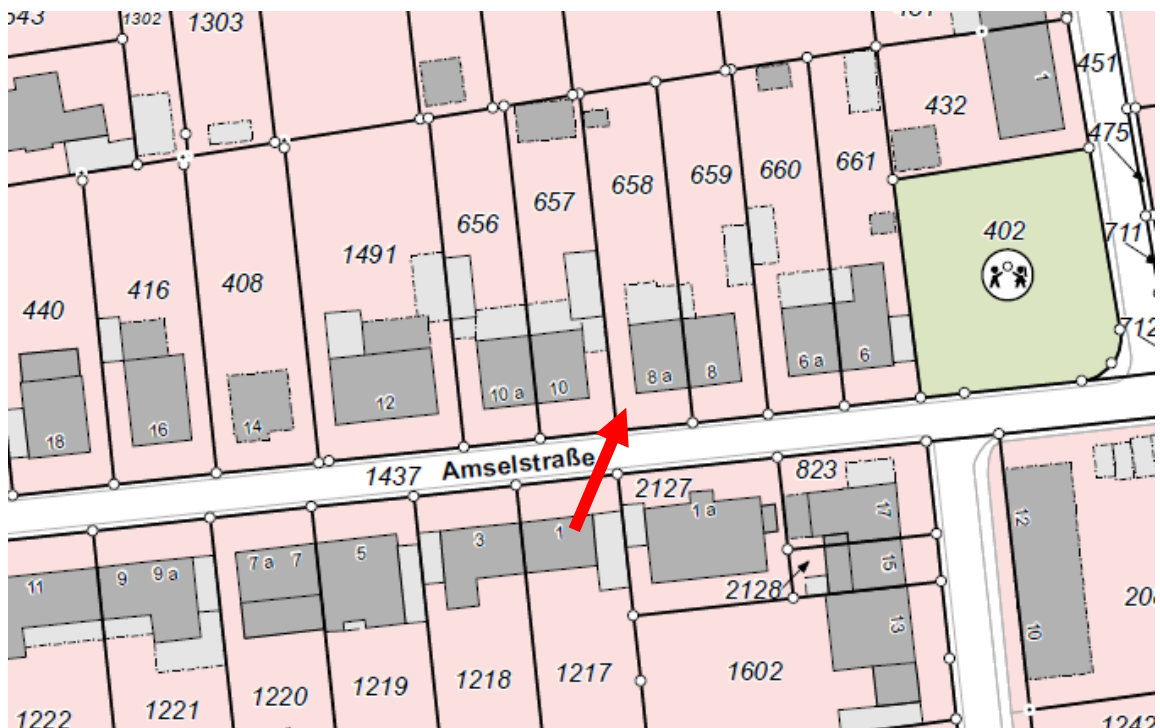
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
14	658	Hof- und Gebäudefläche, Amselstraße 8a	487 qm

Front : rd. 10,5 m

Tiefe : rd. 46,0 m

Grundstückszuschnitt : Nahezu rechteckig
(siehe Flurkarte)

Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Norden des Grundstücks





8.2 Bemerkungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **320,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	525 qm
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 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 - 459,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 310,00 €/qm liegt somit im unteren Bereich der vorgenannten Stufe 3.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner größeren Tiefe von 46 m von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Das Grundstück wird bis zu einer Tiefe von 35 m mit dem o.a. Bodenrichtwert angesetzt.

Die rückwärtig verbleibende Fläche wird als Gartenland mit 20 % des Baulandwertes bewertet (Faktor = 0,20).

$$320,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 0,20 \quad = \quad \mathbf{64,00 \text{ €/qm}}$$

Daraus folgt:

Gemarkung Kohlscheid

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
14	658	Hof- und Gebäudefläche, Amselstraße 8a davon und	487 qm			
			370 qm	320,00 €	118.400,00 €	118.400,00 €
			117 qm	64,00 €	7.488,00 €	7.488,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	125.888,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	125.888,00 €



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 II / 2024

Bund = 182,8 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF in € 2010	Wert/qm BGF in € x Index	Neubauwert in €	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert in €
1. Wohnhaus m. Anbau	305,8	¹ 752,00	1.374,70	420.380,00	² 75,0	105.100,00

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 2.11, Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte

- lt. ImmoWertV/NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: 1952

fiktives Baujahr: 1964 aufgrund einzelner Modernisierungsmaßnahmen
(modellkonform)

Standardstufen: 1 - 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 646,00 - 824,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **752,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gemäß Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 752,00 €/qm BGF x 1,0 = **752,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert 105.100,00 €

**Übertrag Gebäudewert 105.100,00 €**

- 2** Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 20 Jahre bei
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Abschreibung
gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **75,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 20 des Wertgutachtens)	+	<u>5.500,00 €</u>
	=	110.600,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	110.600,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	10.500,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		121.100,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>121.100,00 €</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 von Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt. Dieser Ansatz entspricht den Vorgaben des Sachwertmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen.



8.4 VORLÄUFIGER SACHWERT

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	125.888,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	121.100,00
	€	246.988,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	247.000,00



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, 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 Zweifamilienwohnhaus** 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 2024 (Auswertungen aus 2022 + 2023) Sachwertfaktoren für Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 3 + 4, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 247.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,10.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Objekttypisches Grundstück
- Ruhige Wohnlage
- Wohnhaus mit rd. 72 Jahre alter Bausubstanz, teilweise modernisiert wie beschrieben
- Wohnhaus mit weitgehend baualterüblichem Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss
- Gemeinsames Treppenhaus mit Haus Nr. 8, daher kein typisches Zweifamilienwohnhaus
- Steigende energetische Anforderungen

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird der Sachwertfaktor von 1,0, der um 10 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt, als zutreffend angesehen und der Bewertung zugrunde gelegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
247.000,00 €	x	1,0	=	<u>247.000,00 €</u>

**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 die beschriebenen Punkte
(siehe Seite 22 des Wertgutachtens)
- 3.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster
Sachwert

247.000,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden - 3.000,00 €

Sachwert = **244.000,00 €**

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart Zweifamilienhaus im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Zweifamilienwohnhauses

Amselstraße 8a
in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

wird ermittelt zum Bewertungszeitpunkt
12. August 2024

244.000,00 €

Herzogenrath, 19. November 2024

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 01.01.2024**