

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

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 83/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die bebauten und unbebauten
landwirtschaftlichen Grundstücke

In den Raaren / Halfenstraße in 52080 Aachen-Eilendorf



Flurstück 1064



Abb. 1



Flurstück 1064

Abb. 2



Flurstück 1064

Abb. 3



Flurstück 892

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
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
2.2 Grundstücksdaten	9 + 10
2.3 Erschließung	11
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	
3.1 Nutzung	12 + 23
3.2 Pachtverhältnisse / Gezahlte Pacht	13
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	14
4.2 Baulastenverzeichnis	15
4.3 Altlasten	15 + 16
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	16 + 17
4.5 Sonstige Rechte / Lasten	17
5.0 BAUBESCHREIBUNG DER BEBAUTEN FLURSTÜCKE	
5.1 Flurstück 892	18
5.2 Flurstück 1064	18 - 22



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	23
7.0 QUALITÄTSBESTIMMUNG	24
8.0 WERTERMITTLUNG	
8.1 Wertermittlungsverfahren	25
8.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25 + 26
9.0 Bezeichnung der Flurstücke im Liegenschaftskataster	27 – 29
10.0 BODENWERTERMITTLUNG	30 - 37
11.0 GEBÄUDEWERTE	38
11.1 Zusammenstellung der Werte	39
12.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	40 + 41
Literaturnachweis	42



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	_____	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Eilendorf	
Blatt	11143	Nr. 1, 2, 3, 4, 5
Gemarkung	Eilendorf	
Flur	15	
Flurstück	1039	Größe <u>4.963 qm</u>
Flurstück	106	Größe <u>1.500 qm</u>
Flurstück	892	Größe <u>2.130 qm</u>
Flurstück	1064	Größe <u>2.201 qm</u>
Flurstück	1066	Größe <u>207 qm</u>

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 01.03.2006
- Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 05.03.2024
Geschäfts Nr.: 18 K 83/23



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 01. August 2024

Teilnehmer:

- der Miteigentümer
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

01. August 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

01. August 2024

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.07.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 26.06.2024
- Teilaufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutzflächen
- ergänzende Angaben von Herrn Dennis Vossen im Termin zur Ortsbesichtigung
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Aachen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
(umgebende Bebauung)

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich am westlichen Ortsrand des Aachener Stadtteils Eilendorf.

Eilendorf mit rd. 16.000 Einwohnern ist Stadtteil und Verwaltungsbezirk der Stadt Aachen. Eilendorf grenzt an die Aachener Stadtteile Brand, Rothe Erde und Verlautenheide sowie an die Stadt Stolberg.

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

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

Das Aachener Zentrum ist rd. 6,0 km entfernt.

Im Westen grenzt Eilendorf an den Madrider Ring, der einen Teil des Aachener Außenrings ausmacht. Hierdurch ist die Stadt Aachen an die L 221 und somit an die Stadt Stolberg angebunden.

Die nächste Autobahnauffahrt der BAB A 544 "Rothe Erde" ist in rd. 3,0 km.

Hinweis:

Die A 544 ist auf absehbare Zeit aufgrund von Brückenbauarbeiten nicht nutzbar.

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
In den Raaren / Halfenstraße
52080 Aachen-Eilendorf



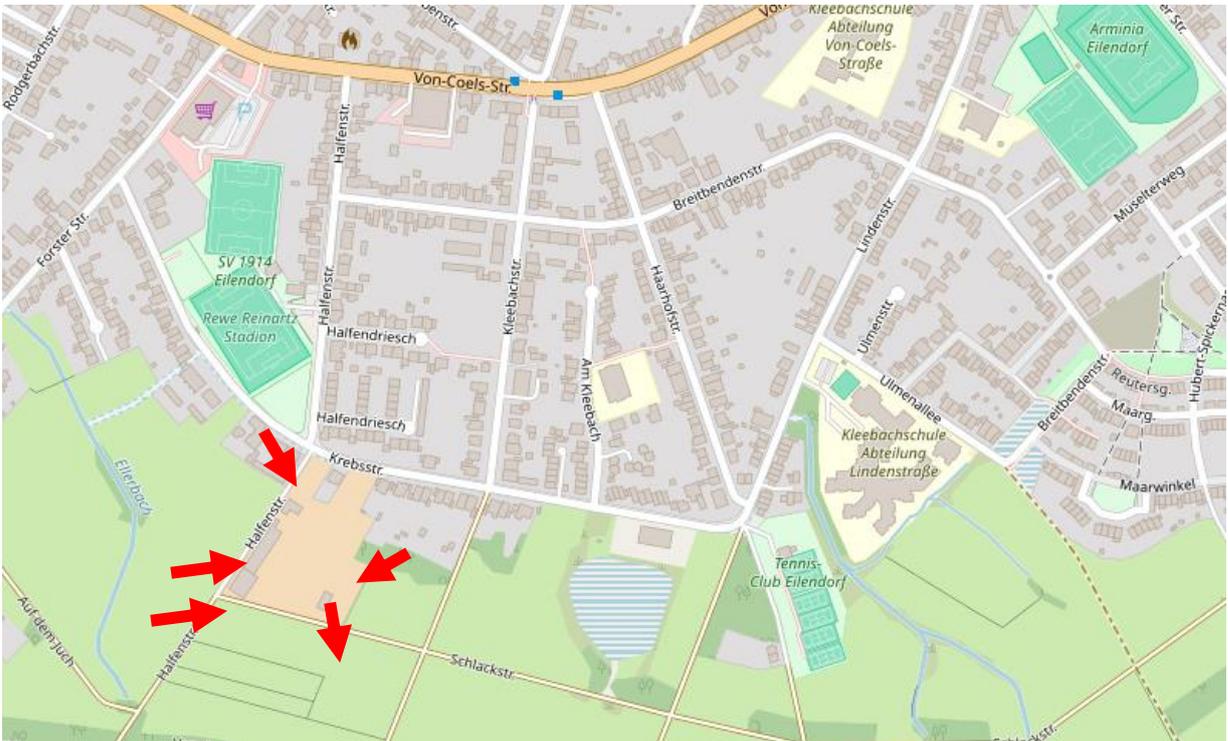
8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



2.2 GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung: Eilendorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
15	1039	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	4.963 qm
15	106	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	1.500 qm
15	892	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Schlackstraße	2.130 qm
15	1064	Gebäude- und Freifläche Halfenstraße	2.201 qm
15	1066	Landwirtschaftsfläche, Halfenstraße	207 qm

Flurstück 1039

Fronten: : rd. 38,5 m / 124,0 m
 Tiefe : rd. 128,0 m i.M.
 Grundstückszuschnitt : Nahezu rechteckig
 (siehe Flurkarte)
 Längsausrichtung : Ost-West



Flurstück 106

Front: : rd. 16,0 m
 Tiefe : rd. 90,0 m
 Grundstückszuschnitt : Nahezu rechteckig
 (siehe Flurkarte)
 Längsausrichtung : Nord-Ost / Süd-West





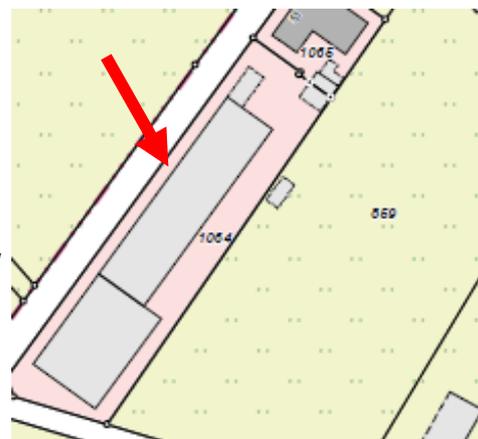
Flurstück 892

Front:	:	rd. 18,5 m
Tiefe	:	rd. 116,0 m
Grundstückszuschnitt	:	Nahezu rechteckig (siehe Flurkarte)
Längsausrichtung	:	Nord-Ost / Süd-West



Flurstück 1064

Fronten:	:	rd. 96,0 m / 24,5 m
Tiefe	:	rd. 94,0 m
Grundstückszuschnitt	:	Nahezu rechteckig, mit Abweichungen im Eckbereich der Straße/ Weg (siehe Flurkarte)
Längsausrichtung	:	Nord-Ost / Süd-West



Flurstück 1066

Front .	:	rd. 10,0 m
Tiefe	:	rd. 21,0 m
Grundstückszuschnitt	:	Rechteckig (siehe Flurkarte)
Längsausrichtung	:	Nord-West / Süd-Ost



Die Topografie der Flurstücke ist nahezu eben.

2.3 Erschließung



Die Erschließung der Flurstücke ist wie folgt:

Flurstück 1039

wird erschlossen von der verlängerten und nicht ausgebauten Halfenstraße.

Flurstück 106

wird erschlossen von der nicht ausgebauten Schlackstraße.

Flurstück 892

wird erschlossen von der nicht ausgebauten Schlackstraße.

Flurstück 1064

wird erschlossen von der verlängerten und nicht ausgebauten Halfenstraße, mit südlicher Anbindung an die nicht ausgebauten Schlackstraße.

Flurstück 1066

wird erschlossen von der nicht ausgebauten Schlackstraße.



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Die zu bewertenden Flurstücke als Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes sind teilweise bebaut (Flurstücke 892 und 1064) und unbebaut (Flurstücke 1039, 106, 1066)

Im Einzelnen:

Reihenfolge lt. Bestandsverzeichnis des Grundbuches:

Flurstück 1039

Unbebaut, Nutzung lt. Liegenschaftskataster als Grünland

Flurstück 106

Unbebaut
Nutzung Grünland

Flurstück 892

Das Flurstück wird als Grünland genutzt. Das Flurstück ist in seinem südlichen Bereich bebaut mit einer Maschinenhalle, die lt. Angabe in 2018 abgebrannt ist und wieder aufgebaut wurde

Nutzfläche rd. **175,0 qm**



Flurstück 1064

Das Flurstück ist wie folgt bebaut:

1. Bergehalle

Baujahr 1978

2. Großviehstall

für 60 Großvieheinheiten mit Nebenflächen
Baujahr 1978

3. Remise / Lager

Baujahr 1979

4. Carport



Flurstück 1066

Unbebaut
Nutzung Grünland

Nutzflächen

Bergehalle	rd. 432,0 qm
Großviehstall	rd. 494,0 qm
Nebenräume	rd. 67,0 qm
	rd. 561,0 qm
3. Remise / Lager	rd. 33,0 qm
4. Carport	rd. 15,0 qm

Berechnung der Nutzflächen s. Anlage des Wertgutachtens.

3.1 Nutzung

Das Gebäude auf Flurstück 892 ist nach Wiederaufbau unfertig.

Die Gebäude auf dem Flurstück 1064 sind lt. Angabe seit 2023 ungenutzt.

Das Grünland wird lt. Angabe mit den jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

**3.2 Pachtverhältnisse /
Gezahlte Pacht**

Pachtverhältnisse und gezahlte Pacht sind mir nicht bekannt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1 zu Lasten der Flurstücke 1064 und 1066

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. Oktober 1978 am 05. Januar 1979. Hierher übertragen am 24.09.2021.

Lfd. Nr. 2 zu Lasten aller Bewertungsflurstücke

*Lastend auf dem Anteil des Abt. Nr. 1.2:
Über das Vermögen
ist durch den Beschluss des Amtsgerichts Aachen vom 01.04.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (Amtsgericht Aachen, 93 in 8/23). Eingetragen am 12.04.2023.*

Lfd. Nr. 3 zu Lasten aller Bewertungsflurstücke

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 83/23). Eingetragen am 08.03.2024.

Zu lfd. Nr. 1 Veränderungen

Neuer Berechtigter: Stadtwerke Aachen, Aktiengesellschaft, Aachen. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 21. Dezember 1998 (UR-Nr. 2495/98-Notar Franz Wolters, Essen) am 01.03.1999. Hierher übertragen am 24.09.2021.



4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten der Grundstücke Halfenstraße, In den Raaren und Schlackstraße, Gemarkung: Eilendorf, Flur: 15, Flurstücke: 1039, 106, 1064, 1066 und 892 im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragungen vorhanden sind.

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 bei der Stadt Aachen - Fachbereich Klima und Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) FB 36/502 - wurde die folgende Auskunft erteilt:



Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für die angefragten Flurstücke

Gemarkung Eilendorf, Flur 15, Flurstücke 1039, 106, 892, 1064 und 1066

nach den hier vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

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

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) für die **Erschließungsanlagen "Halfenstraße und Schlackstraße" sowie der Gewannenbezeichnung In den Raaren***

Grundstücke:
Halfenstraße o. Nr., Gemarkung Eilendorf, Flur 15, Flurstücke 1064, 1066,
Schlackstraße o. Nr., Gemarkung Eilendorf, Flur 15, Flurstück 892 sowie die Flurstücke 1039 und 106 (Gewannenbez. In den Raaren)

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlagen "Halfenstraße" und "Schlackstraße"** werden im Bereich der Flurstücke **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straßen steht eine die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme zurzeit **nicht an**.*

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
In den Raaren / Halfenstraße
52080 Aachen-Eilendorf



17

Die Flurstücke 1039 und 106 werden von keiner Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB erschlossen, so dass eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen derzeit nicht in Frage kommt.

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG DER BEBAUTEN FLURSTÜCKE

5.1 Flurstück 892

Maschinenhalle

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Kalksandstein
Satteldach aus Stahlstützen und -trägern, Holzpfetten und Eindeckung mit Wellfaserzementplatten und Lichtplatten
Unfertiger Zustand und ungenutzt
Schäden an einzelnen Bauteilen



5.2 Flurstück 1064

1. Bergehalle

Bodenplatte aus Beton
Wände bis rd. 2,30 m Höhe aus Kalksandstein
Halle aus Stahltragwerk mit Satteldach aus einem Stahltragwerk mit Eindeckung aus Wellfaserplatten
Lichtfelder aus Wellkunststoff in der Dachfläche
Holztore



2. Großviehstall

Stahlbetonstützen
Außenwände aus Betonfertigplatten
Trennwände aus Kalksandstein o.a.
Satteldach aus einer Holz- bzw. Stahlkonstruktion
mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten
Traufe Holzverschalt
Lichtbänder mit Einfachverglasung
Spaltenboden
Der ehem. Nutzung entsprechende technische
und sonstige Ausstattung

3. Remise / Lager

Materialien im Wesentlichen wie vor

4. Carport

angebaut an eine (Fremd-) Garage
aus einer Holzkonstruktion mit Trapezblechein-
deckung und Verkleidung

Außenanlagen auf Flurstück 1064

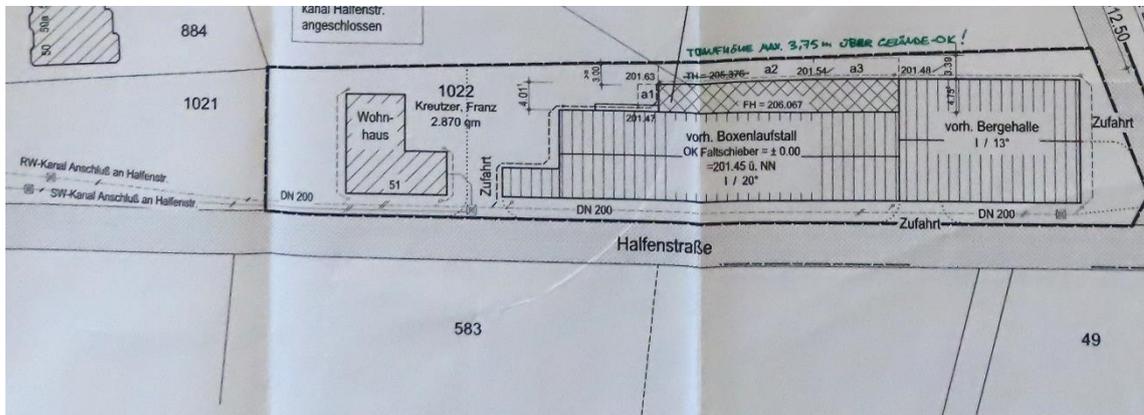
Teilflächen mit Betonpflaster befestigt
Miste als Betonplatte
Wände aus Betonfertigteilen

Hausanschlüsse auf Flurstück 1064

Einem Lageplan aus der Bauakte nach verläuft
die Entsorgung der Schmutz- und Oberflächen-
wasser von den vorgenannten Gebäuden u.a.
über Flurstück 1065 bis zur Einleitung in die
Halfenstraße.

Die Hausanschlüsse für Wasser und Elektro der
Bebauung auf Flurstück 1064 sollen sich lt.
Angabe von Herrn Dennis Vossen im Termin im
(hier nicht zu bewertenden) Wohnhaus
Halfenstraße 51 auf Flurstück 1065 befinden.

Die Grundstücksteilung erfolgte - wie beschrie-
ben - in 2020.



Ausschnitt Lageplan

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude

Die Gebäude sind - wie beschrieben - ungenutzt.

Sie befinden sich in einem unbefriedigenden baulichen und vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Lt. Angabe von des Miteigentümers im Termin entspricht der Großviehstall nicht mehr den Anforderungen, die aktuell an die Nutzung als Großviehstall gestellt werden.





Bergehalle



Bergehalle



Großviehstall





Großviehstall



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Einsicht in den Geodatenbestand der StädteRegion Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 617 A - Grünzug Eilendorf - Süd - für den Planbereich Krebsstraße, südliche Ortslage Eilendorf, Schlackstraße, Freunder Straße, Debyestraße, Bahnlinie Rothe Erde - Brand und Halfenstraße- rechtsverbindlich seit dem 24.07.1984.

Der Bebauungsplan setzt für die zu bewertenden Grundstücke Folgendes fest:

Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 der 1. DVO zum BauGB und § 103 BauONW und der BauNVO vom 15.09.1977, geändert aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 03.02.1982 Az.: 35.2.12 - 0101 - 2072.82.

Über die Schutzflächen gem. § 9 (1) Ziff. 24 BauGB entlang der Schlackstraße darf je 100 m Straßenfront eine Durchfahrt von 4,00 m Breite zur Anbindung des dahinterliegenden Weidelandes angelegt werden.



(Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 617 A)



7.0 Qualitätsbestimmung

In § 5 ImmoWertV „**Entwicklungszustand**“ heißt es:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städte-baulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Aus dem Beschriebenen ergibt sich, dass im vorliegenden Fall für die unbebauten Flurstücke von der Qualitätsstufe einer Fläche für die Landwirtschaft ohne Bauerwartung gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV auszugehen ist.



8.0 WERTERMITTLUNG

8.1 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.

8.2 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.



Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um unbebaute und bebaute landwirtschaftliche Grundstücke.

Die Bodenwerte werden im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV von den Richtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen abgeleitet.

Gebäude der hier zu bewertenden Art werden i.d.R. zum Zwecke der (betrieblichen) Eigennutzung errichtet oder erworben.

Eine Wertermittlung der Gebäude erfolgt daher im Sachwertverfahren.



9.0 BEZEICHNUNG DER FLURSTÜCKE IM LIEGENSCHAFTSKATASTER

	Städteregion Aachen Katasteramt Zollenstraße 10 52070 Aachen	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 24.09.2024
Flurstück 1039, Flur 15, Gemarkung 4174 Eilendorf		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05334002 Aachen Kreis Städteregion Aachen Regierungsbezirk Köln	
Lage:	In den Raaren	
Fläche:	4 963 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	4 963 m ² Landwirtschaft / Grünland	
Bodenschätzung:	4 963 m ² , Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 64, Grünlandzahl 64, Ertragsmesszahl 3176	
Gesamtertragsmesszahl:	3176	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3101 Aachen Grundbuchbezirk 054174 Eilendorf Grundbuchblatt 11143 Laufende Nummer 1	

	Städteregion Aachen Katasteramt Zollenstraße 10 52070 Aachen	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 24.09.2024
Flurstück 106, Flur 15, Gemarkung 4174 Eilendorf		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05334002 Aachen Kreis Städteregion Aachen Regierungsbezirk Köln	
Lage:	In den Raaren	
Fläche:	1 500 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	1 500 m ² Landwirtschaft / Grünland	
Bodenschätzung:	1 500 m ² , Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 870	
Gesamtertragsmesszahl:	870	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3101 Aachen Grundbuchbezirk 054174 Eilendorf Grundbuchblatt 11143 Laufende Nummer 2	



 **Städteregion Aachen
Katasteramt**
Zollernstraße 10
52070 Aachen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW
14.10.2024

Flurstück 892, Flur 15, Gemarkung 4174 Eilendorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05334002 Aachen
Kreis Städteregion Aachen
Regierungsbezirk Köln

Lage: 02662 Schlackstraße

Fläche: 2 130 m²

Tatsächliche Nutzung: 148 m² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
1 982 m² Landwirtschaft / Grünland

Bodenschätzung: 626 m²,
Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 66, Ertragsmesszahl 413
1 356 m²,
Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 64, Grünlandzahl 64, Ertragsmesszahl 868

Gesamtertragsmesszahl: 1281

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 3101 Aachen
Grundbuchbezirk 054174 Eilendorf
Grundbuchblatt 11143
Laufende Nummer 3

 **Städteregion Aachen
Katasteramt**
Zollernstraße 10
52070 Aachen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW
24.09.2024

Flurstück 1064, Flur 15, Gemarkung 4174 Eilendorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05334002 Aachen
Kreis Städteregion Aachen
Regierungsbezirk Köln

Lage: 02661 Halfenstraße

Fläche: 2 201 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 201 m² Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 3101 Aachen
Grundbuchbezirk 054174 Eilendorf
Grundbuchblatt 11143
Laufende Nummer 4



	Städteregion Aachen Katasteramt Zollernstraße 10 52070 Aachen	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 24.09.2024
Flurstück 1066, Flur 15, Gemarkung 4174 Eilendorf		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05334002 Aachen Kreis Städteregion Aachen Regierungsbezirk Köln	
Lage:	02661 Halfenstraße	
Fläche:	207 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	207 m ² Landwirtschaft / Grünland	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3101 Aachen Grundbuchbezirk 054174 Eilendorf Grundbuchblatt 11143 Laufende Nummer 5	



10.0 BODENWERTERMITTLUNG

Vorbemerkung:

Es werden - je nach Art der Nutzung der Flurstücke - die folgenden Bodenrichtwerte als Ausgangswerte zugrunde gelegt:

Flurstücke 1039, 106, 892, 1066

der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen

Flurstück 1064

der Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

10.1 Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen für Landwirtschaftliche Flächen in der hier zu bewertenden großräumigen Lage beträgt zum 01.01.2024 **4,80 €/qm.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| • Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| • Nutzungsart | Grünland |
| • Fläche | keine Angabe |
| • Grünlandzahl | 35 - 65 |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat keine Anpassungen wegen Flächengröße und Bonität bezüglich landwirtschaftlicher Grundstücke veröffentlicht.

In der Erläuterung zu den Richtwerten heißt es:

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
In den Raaren / Halfenstraße
52080 Aachen-Eilendorf



31

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).



10.2 Wertansatz Flurstück 1039

Als Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von dem o. a. Bodenrichtwert von 4,80 €/qm ausgegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat - wie beschrieben - keine Anpassungen der Richtwerte bezüglich abweichender Eigenschaften der Grundstücke veröffentlicht.

Der o.a. Bodenrichtwert wird daher zunächst ohne Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt und der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Gemarkung: Eilendorf

Flur:	Flurstück:	Größe	Grünlandzahl
15	1039	4.963 qm	64

Ausgangswert	=	4,80 €/qm
Anpassung Fläche ¹	---	
Anpassung Güte	---	
Zuschnitt / Topografie	---	
Erschließung / Erreichbarkeit	+ 10 %	

¹ Da keine Auswertungen über Flächenanpassungen vorliegen, wird keine Flächenanpassung vorgenommen.

Somit ergibt sich:

$$4,80 \text{ €/qm} \quad +/ \quad 10 \% \quad = \quad 5,28 \text{ €/qm} \quad \underline{\underline{\text{rd. } 5,30 \text{ €/qm}}}$$



10.3 Wertansatz Flurstück 106

Als Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von dem o. a. Bodenrichtwert von 4,80 €/qm ausgegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat - wie beschrieben - keine Anpassungen der Richtwerte bezüglich abweichender Eigenschaften der Grundstücke veröffentlicht.

Der o.a. Bodenrichtwert wird daher zunächst ohne Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt und der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Gemarkung: Eilendorf

Flur:	Flurstück:	Größe	Grünlandzahl
15	106	1.500 qm	58

Ausgangswert = 4,80 €/qm

Anpassung Fläche ¹ ---

Anpassung Güte ---

Zuschnitt / Topografie ---

Erschließung / Erreichbarkeit ---

¹ Da keine Auswertungen über Flächenanpassungen vorliegen, wird keine Flächenanpassung vorgenommen.

Somit ergibt sich:

4,80 €/qm +/- 0 % = **4,80 €/qm**



10.4 Wertansatz Flurstück 892

Als Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von dem o. a. Bodenrichtwert von 4,80 €/qm ausgegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat - wie beschrieben - keine Anpassungen der Richtwerte bezüglich abweichender Eigenschaften der Grundstücke veröffentlicht.

Der o.a. Bodenrichtwert wird daher zunächst ohne Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt und der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Gemarkung: Eilendorf

Flur:	Flurstück:	Größe	Grünlandzahl
15	892	2.130 qm	66

Ausgangswert = 4,80 €/qm

Anpassung Fläche ¹ ---

Anpassung Güte ---

Zuschnitt / Topografie ---

Erschließung / Erreichbarkeit ---

¹ Da keine Auswertungen über Flächenanpassungen vorliegen, wird keine Flächenanpassung vorgenommen.

Somit ergibt sich:

4,80 €/qm +/- 0 % = **4,80 €/qm**



10.5 Flurstück 1064

Das Flurstück ist bebaut mit den beschriebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Bergehalle, Großviehstall u.a.).

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt bezeichnet:

Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage und die im Folgenden näher erläuterten Nutzungen **65,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei |
| • Art der Nutzung | gewerbliche Baufläche |
| • Ergänzende Nutzung | Bebaute Fläche im Außenbereich |
| • Bemerkung | Aachen Gewerbe-, Industrie-,
Sondernutzung im Außenbereich |
| • Bauweise | Keine Angabe |
| • Geschosszahl | Keine Angabe |
| • Tiefe | Keine Angabe |
| • Fläche | Keine Angabe |

Der o.a. Bodenrichtwert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.
Aufgrund der eingeschränkten (landwirtschaftlichen) Nutzung wird ein Abzug von 50 % vom o.a. Bodenrichtwert vorgenommen. (Faktor = 0,50)

Daraus folgt:

$$65,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 0,50 \quad = \quad \underline{\underline{32,50 \text{ €/qm}}}$$



10.5 Flurstück 1066

Dieses Flurstück mit einer Fläche von 207 qm wird als ergänzende Gartenfläche des Wohnhauses auf (dem hier nicht zu bewertenden) Flurstück 1065 bewertet.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich beträgt zum 01.01.2024 **260,00 €/qm**

Das zu bewertende Flurstück wird als Gartenland mit 15 % des Baulandwertes im Außenbereich bewertet (Faktor = 0,15).

Daraus folgt:

$$260,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 0,15 \quad = \quad \underline{\underline{39,00 \text{ €/qm}}}$$



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
In den Raaren / Halfenstraße
52080 Aachen-Eilendorf



37

Daraus folgt:

Gemarkung: Eilendorf
Flur: 15

Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	Ansatz	Bodenwert
1039	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	4.963 qm	5,30 €	26.304,00 €
106	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	1.500 qm	4,80 €	7.200,00 €
892	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schlackstraße	2.130 qm	4,80 €	10.224,00 €
1064	Gebäude- und Freifläche, Halfenstraße	2.201 qm	32,50 €	71.533,00 €
1066	Landwirtschaftsfläche, Halfenstraße	207 qm	39,00 €	8.073,00 €



11.0 GEBÄUDEWERTE

Flurstück 892

Das Flurstück ist in seinem südlichen Bereich bebaut mit einer Maschinenhalle, die lt. Angabe 2018 abgebrannt ist und wieder aufgebaut wurde.



Die Halle ist unfertig und ungenutzt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass aufgrund des unfertigen Zustands und des Bau- und Unterhaltungszustands Investitionen in die baulichen Anlagen vorzunehmen sind. Im Verhältnis zu dem relativ geringen Bodenwert von rd. 10.000,00 € sind Investitionen jedoch kritisch zu sehen und auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Unter Abwägung von Grad der Fertigstellung, durchzuführenden Restarbeiten, Restwert und Nutzungsmöglichkeiten wird die Maschinenhalle als wertneutral angesehen und bei der Bewertung dieses Flurstücke 892 lediglich der Bodenwert in Ansatz gebracht.

Gebäude auf Flurstück 1064

Bergehalle und Großviehstall wurden 1978/79 errichtet. Sie weisen somit ein Alter von rd. 45 Jahren auf.

Als Nutzungsdauer wird in der ImmoWertV für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.

Die vorliegenden Gebäude sind ungenutzt und haben auch aufgrund ihres beschriebenen baulichen Zustands ihre übliche Nutzungsdauer bereits deutlich überschritten.

Unter Abwägung von Baualter, Zustand und Ausstattung, Restwert und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten werden die Bergehalle und der Großviehstall als wertneutral angesehen und bei der Bewertung dieses Flurstücke 1064 lediglich der Bodenwert in Ansatz gebracht.



11.1 Zusammenstellung der Werte

Die drei Flurstücke 1039, 109 und 1066 sind unbebaut und werden lediglich mit ihrem Bodenwert der Bewertung zugrunde gelegt.

Die Flurstücke 892 und 1064 sind bebaut. Wie bereits ausgeführt, wurde die Bebauung dieser Flurstücke jedoch als wertneutral angesehen, sodass auch für diese Flurstücke nur der Bodenwert in Ansatz gebracht wird.

Somit ergibt sich die folgende Zusammenstellung:

Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	Ansatz	Bodenwert
1039	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	4.963 qm	5,30 €	26.304,00 €
106	Landwirtschaftsfläche, In den Raaren	1.500 qm	4,80 €	7.200,00 €
892	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Schlackstraße	2.130 qm	4,80 €	10.224,00 €
1064	Gebäude- und Freifläche, Halfenstraße	2.201 qm	32,50 €	71.533,00 €
1066	Landwirtschaftsfläche, Halfenstraße	207 qm	39,00 €	8.073,00 €



12.0 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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 6.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt.

Wie bereits ausgeführt, wurden sowohl die bebauten, als auch die unbebauten Flurstücke lediglich mit dem Bodenwert angesetzt.

Zuschläge auf oder Abschläge auf die ermittelten Werte werden als nicht notwendig angesehen und die Bodenwerte - gerundet - dem Verkehrswert gleichgesetzt.



Der Verkehrswert

der bebauten und unbebauten Grundstücke

In den Raaren / Halfenstraße

in 52080 Aachen-Eilendorf

wird ermittelt zum

Bewertungszeitpunkt 01. August 2024

mit

Flurstück 1039 = 26.300,00 €

Flurstück 106 = 7.200,00 €

Flurstück 892 = 10.200,00 €

Flurstück 1064 = 71.500,00 €

Flurstück 1066 = 8.100,00 €

Herzogenrath, 06. 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 14.07.2021 (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 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
7. Auflage 2014

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Kleiber, Simon

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2024**