

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)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohn- / Geschäftshaus

Kongressstraße 1 / Adalbertsteinweg 84 in 52070 Aachen



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

Amtsgericht Aachen

18 K 84/23

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Kongressstraße 1 /
Adalbertsteinweg 84
52070 Aachen



2

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	5 + 6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohn- / und gewerbliche Nutzflächen	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Denkmalschutz	14 + 15
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 + 17
5.1 Hausanschlüsse	17
5.2 Außenanlagen	17
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	18
5.4 Energetische Beurteilung	18
5.5 Grundrissfunktionen	19
5.6 Weitergehende Hinweise	19



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	20 + 21
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	22
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22 + 23
8.0 BODENWERTERMITTLUNG	24
8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	25
9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	26 - 28
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	29 - 31
LITERATURVERZEICHNIS	32



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Grundbuch von	Aachen
Blatt	36474 Nr. 1
Gemarkung	Aachen
Flur	72
Flurstück	1715
Größe	<u>131 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 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Geschäftsnummer des Amtsgerichtes
18 K 84/23
Beschluss vom 20.08.2024

1.4 Ortsbesichtigung

Die für den 15.10.2024 und 07.11.2024 angekündigten Termine zur Ortsbesichtigung wurden von den Eigentümern nicht wahrgenommen.
In der 3. Terminankündigung vom 08.11.2024 für den 25.11.2024 heißt es:

Ich weise jedoch bereits jetzt darauf hin, dass der Termin zur Ortsbesichtigung am 25.11.2024 nur wahrgenommen wird, wenn Sie bis zum 20.11.2024 schriftlich unserem Büro erklärt haben, dass Sie den Termin wahrnehmen und eine Innenbesichtigung des Objektes erfolgen kann.



*Erfolgt diese Benachrichtigung nicht, wird eine Bewertung nach dem äußeren Augenschein und nach Aktenlage vorgenommen.
Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt nicht.*

Nachteile, die sich daraus ergeben können, sind Ihnen zuzurechnen.

Die Terminbestätigung bis zum 20.11.2024 erfolgte nicht, daher wurde der angekündigte Termin nicht wahrgenommen.

Ortsbesichtigungen ohne Innenbesichtigung erfolgten am:

1) 15. Oktober 2024

Teilnehmer:

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

2) 07. November 2024

Teilnehmer:

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

3) 26. November 2024
(ohne Ankündigung)

- der Unterzeichner

1.5 Bewertungsstichtag

15. Oktober 2024
- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

15. Oktober 2024



1.6 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 05.09.2024
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Aachen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung



Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Ecke Adalbertsteinweg / Kongressstraße, rd. 750 m östlich des Zentrums der Stadt Aachen und rd. 100 m vom Justizzentrum entfernt.

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.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht zumeist aus vier- und fünfgeschossigen Wohn- bzw. Wohn-/ Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise.

Der Adalbertsteinweg ist als B 258 eine stark befahrene Verbindung zwischen Aachen Innenstadt, den äußeren Stadtteilen sowie in Richtung Eifel.

Waren- und Dienstleistungsangebote für den täglichen und gelegentlichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Das Aachener Zentrum mit seinen umfangreichen Angeboten befindet sich in rd. 750 m (s. o.).

In direkter Nähe befinden sich Bushaltestellen.

Die Anschlussstelle der A 544 "Aachen-Europaplatz" ist in rd. 950 m.



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:
Kongressstraße 1 /
Adalbertsteinweg 84
52070 Aachen



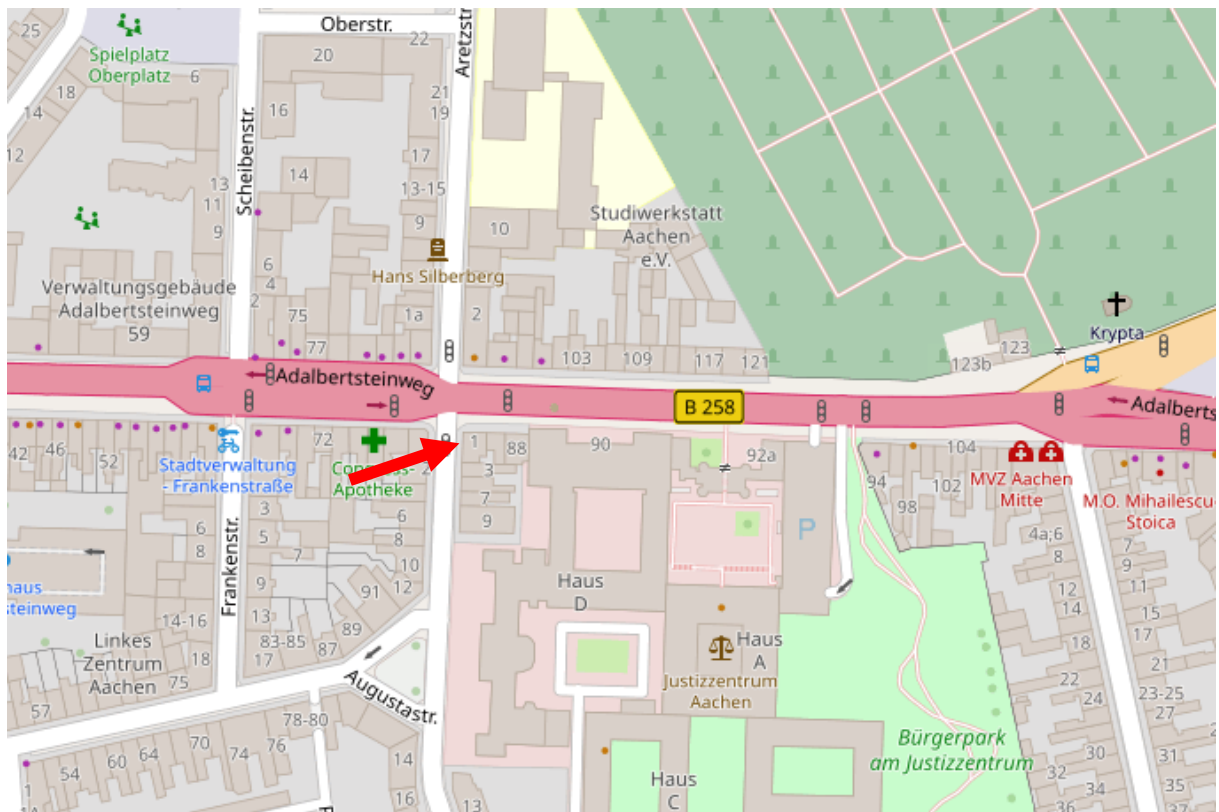
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



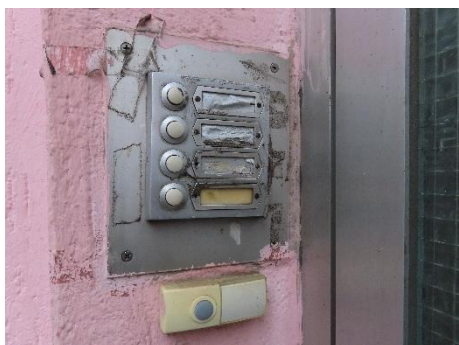
(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist bebaut mit dem Eckhaus Kongressstraße 1 / Adalbertsteinweg 84.

Das Wohn- / Geschäftshaus ist dreigeschossig mit Flachdach und unterkellert.

Im Erdgeschoss des Hauses sind 2 Ladenlokale, in den Obergeschossen Wohnflächen.

Die Ladenlokale sind leerstehend und ungenutzt.

Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Obergeschosse bewohnt sind.

Der Wiederaufbau des kriegszerstörten Hauses erfolgte um 1948.

Das lt. Bauzeichnung geplante 3. Ober- und Dachgeschoss sind nicht ausgeführt worden

3.1 Wohn- und gewerbliche Nutzflächen

1. Wohn- / Geschäftshaus

a) Gewerbliche Nutzfläche

Erdgeschoss (EG)

2 Ladenlokale

gesamt rd. 86,0 qm

b) Wohnflächen

1. Obergeschoss (1. OG) rd. 86,0 qm

2. Obergeschoss (2. OG) rd. 86,0 qm

gesamt rd. 172,0 qm



c) Allgemeine Nutzfläche

Kellergeschoss (KG)	rd. 86,0 qm
----------------------------	--------------------

Die vorgenannten Nutz- und Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Bauzeichnungen zum Wiederaufbau überschläglich ermittelt.

Die überschläglichen Berechnungen und die o.a. Bauzeichnungen sind dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Angaben über die aktuellen Grundrisse können nicht gemacht werden.

**3.2 Mieter / Nutzer /
gezahlte Mieten**

Ob das Objekt noch genutzt / bewohnt wird, konnte - wie beschrieben - nicht festgestellt werden.

Angaben über evtl. gezahlte Mieten können nicht gemacht werden.

Lt. Bauakte bei der Stadt Aachen waren bei einer polizeilichen Überprüfung in 2020 einzelne Zimmer des Hauses bewohnt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Eigentumsübertragungsvormerkung, auflösend bedingt,

Bezug: Bewilligung vom 29.05.2020

Eingetragen am 30.06.2020

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 84/23). Eingetragen am 25.06.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes Kongressstraße 1, Gemarkung: Aachen, Flur: 72, Flurstück: 1715, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragung vorhanden ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - Fachbereich Klima und Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) FB 36/502 -wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Grundstück Kongressstraße 1 / Adalbertsteinweg 84, Gemarkung: Aachen, Flur: 72, Flurstück: 1715

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

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

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) für die Erschließungsanlagen "Kongressstraße" und "Adalbertsteinweg"

Grundstück:

Kongressstraße 1 / Adalbertsteinweg 84, Gemarkung Aachen, Flur 72, Flurstück 1715

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

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

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

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

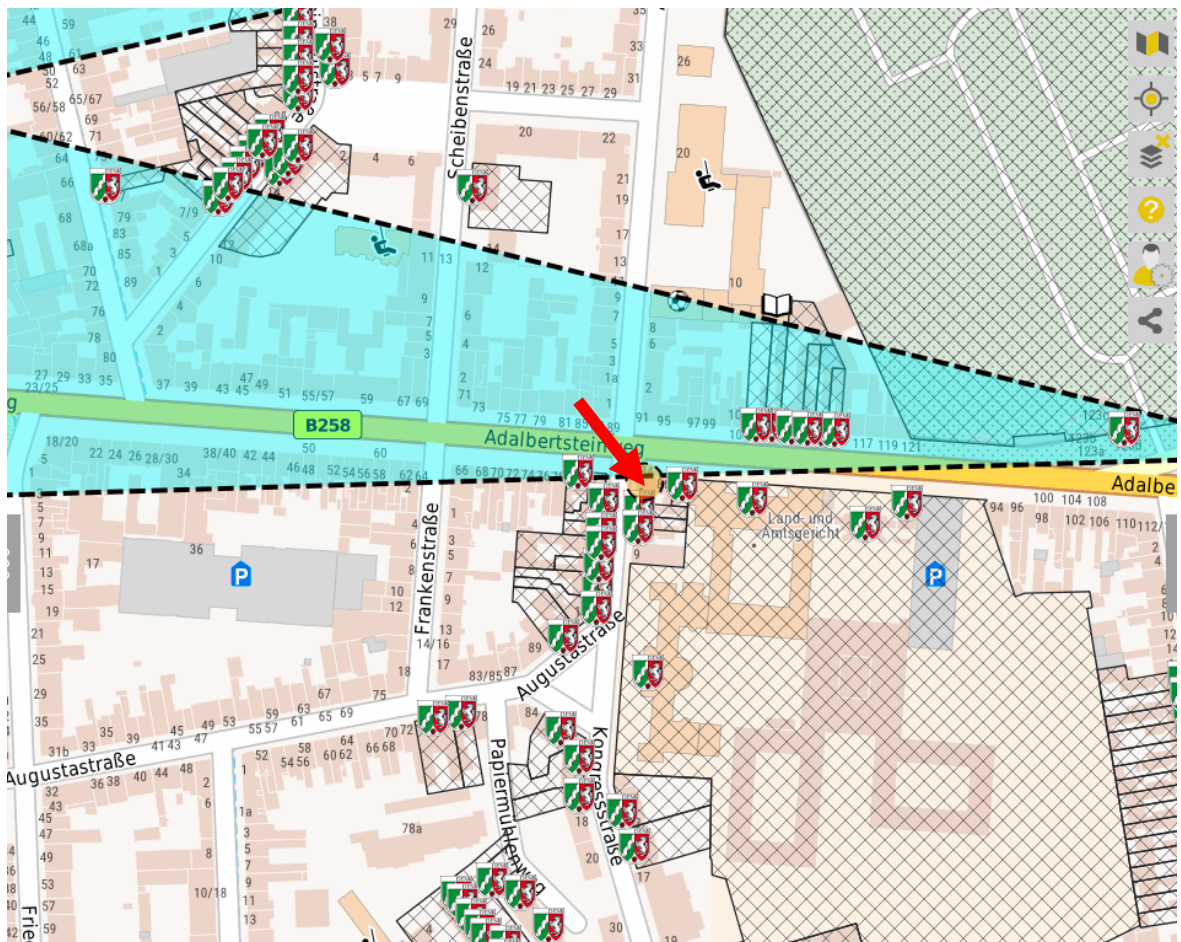
4.5 Denkmalschutz

Das zu bewertende Objekt ist in der „Denkmalliste Sichtachsen“ der Stadt Aachen enthalten



Denkmalliste Sichtachsen (1)

Es sind Sichtachsen von wichtigen Zufahrtsstraßen und besonderen Aussichtsplätzen auf Dom und Rathaus vorhanden, die mit ihrer Silhouettenwirkung Aachen kennzeichnen. Ausgewählt wurden Standpunkte, die allgemein bekannt und öffentlich zugänglich sind. Eine so genannte Silhouettenschutzzone besteht in einem Radius von 220 Metern um den Mittelpunkt des Katschhofes. Sie umfasst die bis heute nachgewiesenen Reste der Pfalanlage, die Anfänge der schon zur römischen Zeit existierenden Straßen (Jakobstraße, Großkölnstraße, Kleinmarschierstraße) und die archäologischen Fundstellen der letzten Jahre. Im gesamten Schutzbereich – Sichtachsen und Silhouettenschutzzone – sind die Änderungen an Gebäudehöhen ebenfalls erlaubnispflichtig.



4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. + 1.1 Wohn- / Geschäftshaus

Wände aus Ziegel, Bims- und Kalksandstein
angenommen
Kellerdecke massiv, Geschossdecken als Holz-
balkenlagen angenommen
Flachdach

Ausbau

Fassaden

Straßenfronten geputzt

Treppenhaus

Kellertreppe massiv, Geschosstreppen aus einer
Holzkonstruktion, angenommen

Schaufenster / Fenster

Schaufensteranlagen aus Metall und
Holzkonstruktionen mit Einfachverglasung
Fenster aus Holz / Kunststoff mit Iso-Verglasung
angenommen

Türen

Haustüren / Ladeneingänge
Kunststoff mit Iso-Füllung und Alu mit Einfach-
verglasung

Innentüren
Glatt mit Holzfutter / Stahlzargen angenommen

Bodenbeläge

Laminat, PVC-Beläge, Fliesen angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation Bäder in einfacher Ausstattung angenommen

Heizung Zentralheizung angenommen

Warm-Wasserbereitung Dezentral bzw. zentral angenommen

Elektroinstallationen Einfacher Standard angenommen

Besondere Ausstattung ---

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277** ---

5.1 Hausanschlüsse

Übliche Hausanschlüsse:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Gas
- Kanalisation

Hinweis

Es konnte nicht festgestellt werden, ob die vorgenannten Hausanschlüsse noch vorhanden sind.

5.2 Außenanlagen

Der Flurkarte zufolge ist das Grundstück fast vollständig überbaut.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Schäden und Rissbildungen an den geputzten Fassadenflächen

Soweit straßenseitig feststellbar vernachlässigter Bau- und Unterhaltungszustand

Für die teilweise sichtbaren und die angenommenen Mängel und Schäden sowie durchzuführenden Arbeiten werden zur Erlangung / Erhaltung der Ertragsfähigkeit Abzüge vorgenommen.

Diese sind wie folgt:

Gewerbliche Einheit EG: 30.000,00 €
4 Wohneinheiten 1. OG + 2. OG: je 20.000,00 €

Abzug gesamt somit **110.000,00 €.**

Bei diesem Abzug ist berücksichtigt, dass im Ertragswertverfahren jährliche Ansätze für Instandhaltung enthalten sind (siehe Seite 27 des Wertgutachtens).

Es 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.

Es kann sich bei diesem Abzug lediglich um eine Rechengröße handeln. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, sind keine Angaben bezüglich des Zustands und der Ausstattung möglich und daher auch keine detaillierteren Angaben bezüglich durchzuführender Maßnahmen etc.

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.

Es ist aufgrund der angenommenen Bauweise und Ausstattung von einem geringen energetischen Standard des Hauses auszugehen.



5.5 Grundrissfunktionen

Die in der Hausakte bei der Stadt Aachen befindlichen Grundrisszeichnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.
Ob diese Grundrisse zutreffend sind, konnte nicht überprüft werden.

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der straßenseitige äußere Zustand des Wohn- / Geschäftshauses 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 Baubestandsgutachten. 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 Wohn- / Geschäftshauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Das Gebäude wurde - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geodatenportal der Stadt Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 951 "Adalbertsteinweg" der Stadt Aachen.

Der seit 2014 rechtskräftige Bebauungsplan trifft nur schriftliche Festsetzungen.



Ausschnitt: Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen s. folgende Seite.



Gemäß §9 Abs.2b Nr.2 Baugesetzbuch sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

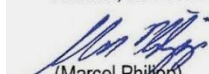
Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Bordelle oder bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
2. Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.
3. Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.07.2014 den Bebauungsplan Nr. 951 - Adalbertsteinweg - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 03.07.2014


(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan mit Begründung ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



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.



Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- / Geschäftshaus.

Objekte dieser Art werden i. d. r. zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben.

Das zu bewertende Objekt ist - soweit feststellbar - vollständig / weitgehend leerstehend.

Eine Bauvoranfrage und ein erteilter Vorbescheid sah Planung und Möglichkeit, auf dem Grundstück ein fünfgeschossiges Wohn- / Geschäftshaus zu errichten.

Soweit aus der Bauakte bei der Stadt Aachen feststellbar, ist diese Planungsabsicht nicht weiterverfolgt worden.

Eine Bauverstoßmeldung der Stadt Aachen aus 2020 geht von ungenehmigten Umnutzungen in dem Objekt aus.

Als zukünftige Nutzung des Grundstücks ist m.E. sowohl von einer Instandsetzung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes oder alternativ von einem Abtrag und einem Neubau auf dem Grundstück auszugehen.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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



8.0 BODENWERTERMITTLUNG

Gemarkung Aachen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
72	1715	Gebäude- und Freifläche, Kongressstraße 1 / Adalbertsteinweg 84	131 qm

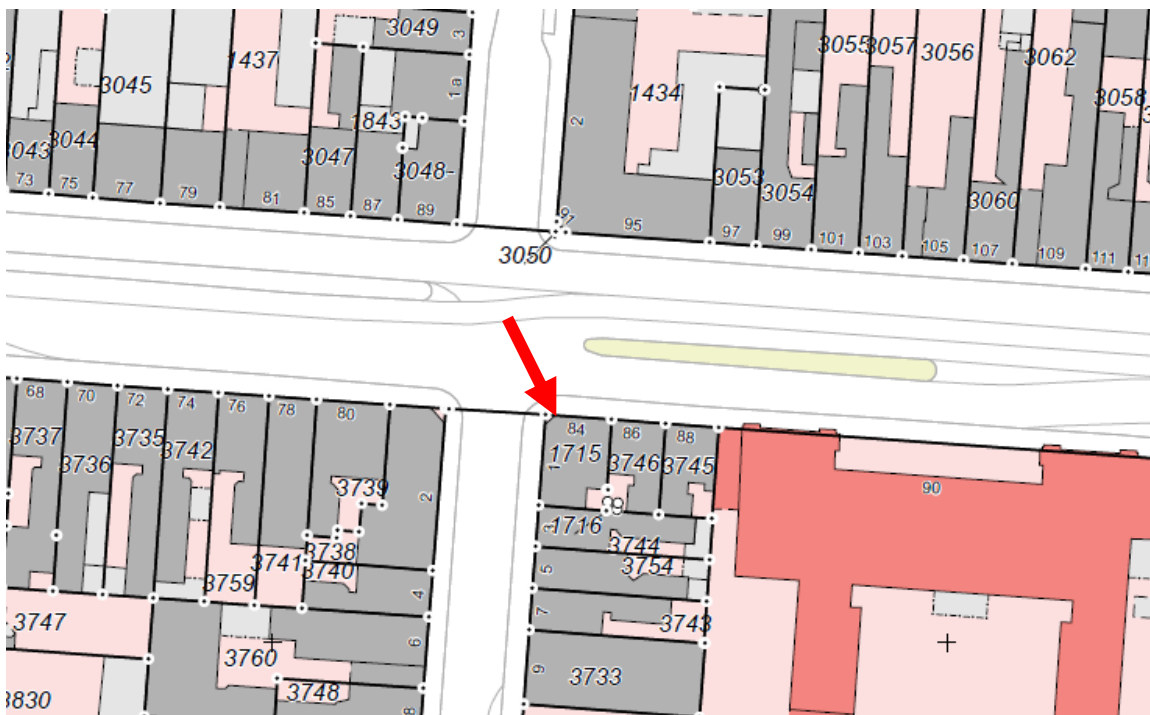
Eckgrundstück

Fronten

Kongressstraße : rd. 13,4 m

Adalbertsteinweg : rd. 9,8 m

Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
(siehe Flurkarte)



Ausschnitt Flurkarte



8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende Lage am Adalbertsteinweg **675,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--|--|
| • Nutzungsart | Mischgebiet |
| • Bauweise | geschlossen |
| • Geschosszahl | IV - V |
| • Tiefe | 30 m |
| • Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei
nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei nach
KAG |

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das Grundstück weicht mit seiner Ecklage und der geringeren Tiefe von der üblichen Tiefe des Richtwertgrundstückes von 30 m ab. Auf Basis der Tiefentabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen erfolgt bei einer Tiefe von 20 m bereits ein Zuschlag von 20 % auf den vorgenannten Bodenrichtwert (Faktor = 1,20).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der (werbewirksamen) Ecklage und der noch deutlich geringeren Tiefe ein Zuschlag von 50 % auf den vorgenannten Bodenrichtwert vorgenommen (Faktor = 1,50).

Daraus folgt: 675,00 €/qm x 1,50 = 1.012,50 €/qm **rd. 1.010,00 €/qm**

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz / qm	Bodenwert
72	1715	Gebäude- und Freifläche, Kongressstraße 1 / Adalbersteinweg 84	131 qm	1.010,00 €	132.310,00 €

Bodenwert gesamt	<u>132.310,00 €</u>
-------------------------	----------------------------



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

(Überschlägliche Berechnung der Wohn- und Nutzflächen siehe Anlage des Wertgutachtens)

Vorbemerkung:

Das Gebäude wurde - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt.

Es wird daher im Folgenden eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage von durchschnittlichen Mietansätzen vorgenommen.

Diese sind:

Gewerbe Erdgeschoss	10,00 €/qm netto
Wohnen 1. und 2. OG	7,50 €/qm netto

Der von außen erkennbare vernachlässigte Zustand und die ebenfalls nicht erkennbaren Notwendigkeiten von Maßnahmen zur Herstellung / Sicherung der Ertragsfähigkeit werden bei der Verkehrswertermittlung durch einen Abzug gemäß § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Siehe hierzu auch die Ausführungen auf Seite 18 des Wertgutachtens.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Kongressstraße 1 /
Adalbertsteinweg 84
52070 Aachen



27

Somit ergibt sich:

Erdgeschoss

Gewerbe	86,0 qm	x	10,00 €	= €	860,00
---------	---------	---	---------	-----	--------

1. OG

Wohnen	2 WE x	43,0 qm	x	7,50 €	= €	645,00
--------	--------	---------	---	--------	-----	--------

2. OG

Wohnen	2 WE x	43,0 qm	x	7,50 €	= €	645,00
--------	--------	---------	---	--------	-----	--------

€ 2.150,00 x 12

Jahresrohertrag € **25.800,00**

J. Bewirtschaftungskosten gem. § 19 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

Verwaltung	5 Einheiten	x	350,00 €	= €	1.750,00
------------	-------------	---	----------	-----	----------

Instandhaltung	258,0 qm WF/NF	x	13,80 €	= €	3.560,00
----------------	----------------	---	---------	-----	----------

Mietausfallwag.	3,5 %	v.	25.800,00 €	= €	<u>903,00</u>
-----------------	-------	----	-------------	-----	---------------

- € 6.213,00

Reinertrag € **19.587,00**

1 2
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 3,5 %)

J. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

132.310,00 €	x	3,5
<u>100</u>		

- 4.631,00

Anteil des Gebäudes am Reinertrag

14.956,00

mit 3,5 % kapitalisiert bei einer angen. wirtsch. Restnut-
zungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 20 Jahren
gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV Barwertfaktor =

14,21

Anteil des Gebäudes am Reinertrag

212.525,00

Bodenwert	+	<u>132.310,00</u>
-----------	---	-------------------

vorläufiger Ertragswert		344.835,00
-------------------------	--	------------

vorläufiger Ertragswert	rd.	€ <u>345.000,00</u>
--------------------------------	------------	----------------------------

Erläuterungen zu 1 + 2 siehe folgende Seite



1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für Objekte in der Stadt Aachen die folgenden Liegenschaftszinssätze ergeben:

Marktbericht 01.01.2024

(mod.) Restnutzungsdauer:

26 Jahre +/- 5 Jahre

Mehrfamilienwohnhäuser mit einem gewerbl. Anteil am

Ertrag 21 % bis 50 %

2,0 % +/- 1,6 %

Im vorliegenden Fall beträgt der gewerbliche Anteil bei Zugrundelegung der vorgenannten Mietansätze rd. 40 %

Es wird aufgrund der Objekteigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % der Bewertung zugrunde gelegt, bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren.



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Gemäß § 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 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Mehrfamilien- und Wohn-/ Geschäftshäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Wohn- / Geschäftshaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Ertragswert 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

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.

**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 angenommene Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten zur Erlangung / Erhaltung der Ertragsfähigkeit (siehe Seite 18 des Wertgutachten)
- 110.000,00 € als Rechengröße

Ertragswert 345.000,00 €

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

a) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten (s.o.) - 110.000,00 €

Verkehrswert = 235.000,00 €



Der Verkehrswert
des Wohn-/Geschäftshauses

Kongressstraße 1 /
Adalbertsteinweg 84
in 52070 Aachen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 15. Oktober 2024
mit

235.000,00 €

Herzogenrath, 07. Februar 2025

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2024