

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
Luise-Hensel-Straße 68 in 52066 Aachen nebst Garage auf separatem
Flurstück**



Datum des Gutachtens: 18.05.2026

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 91/25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lagefaktoren	10
2.2	Zuschnitt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuch	12
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	13
2.4.5	Mietverträge	13
2.4.6	Denkmalschutz	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
2.6	Wirtschaftliche Einheit	14
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit	19
3.7	Berechnungen	19
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	19
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5	Flurstück 934 (Wohnhaus)	21

5.1	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21
5.2	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	24
5.2.1	Allgemeines	24
5.2.2	Sachwert der baulichen Anlagen	24
5.2.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	25
5.3	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	25
5.3.1	Allgemeines	25
5.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	26
5.3.3	Vorläufiger Ertragswert	28
5.4	Zusammenstellung der Werte	28
5.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
5.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	29
5.6.1	Baumängel / Bauschäden	29
5.6.2	Fehlende Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau	30
5.6.3	Herrschermerk zugunsten des Flurstücks 934	30
5.7	Zusammenstellung der Werte	30
5.8	unbelasteter Verkehrswert	31
5.9	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	31
5.9.1	Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 zulasten Flurstück 934	31
5.10	Zusammenstellung der Werte	32
5.11	belasteter Verkehrswert Flurstück 934	32
6	Flurstück 937 (Garage)	32
6.1	Bodenwert	32
6.2	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	33
6.2.1	Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)	33
6.2.2	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	34
6.3	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	34
6.3.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	34

6.3.2	Vorläufiger Ertragswert	35
6.4	Zusammenstellung der Werte	35
6.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	36
6.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	36
6.6.1	Baumängel / Bauschäden	36
6.6.2	Herrschermerk zugunsten des Flurstücks 937	36
6.6.3	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	36
6.7	Zusammenstellung der Werte	37
6.8	Verkehrswert	37
7	Zusammenstellung der Werte	38
8	Anhang	39
8.1	Fotos	39
8.2	Planunterlagen M ca. 1:100	47

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2026
Qualitätsstichtag:	11.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2026
Teilnehmende:	die Eigentümerin, die Sachverständige Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilien-Wohnhaus als Reihemittelhaus, vollständig unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW-Garage auf separatem Flurstück
Objektbezogene Unterlagen:-	Bauakteneinsicht bei der Stadt Aachen vom 09.02.2026 - Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 01.10.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 18.12.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 11.02.2026 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 11.12.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Aachen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 03.12.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Fachbereichs Klima und Umwelt der Stadt Aachen vom 04.12.2025 - Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 11.02.2026 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen (Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025)
Besonderheiten:	- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen befand sich im Jahr 2025 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Dies spiegelt sich in der Steigerung der Transaktionszahlen um rd. 14 % und des Gesamtumsatzes um rd. 15 % wider. Die Zahlen liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022. In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. - Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung in dem anhaltenden Gewöhnungseffekt an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

begründet. Charakteristisch hierfür ist die Entwicklung der Bau- und Energiekosten, der Bauzinsen und der Lebenshaltungskosten, die seit rund zwei Jahren ohne große Schwankungen deutlich gleichmäßiger als zuvor verlaufen.

Die gewachsene Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen sorgt – wie bereits im Vorjahr – für ein merklich aktiveres und investitionsfreudigeres Handeln der Marktteilnehmenden.

Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025) sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Das Grundstück besteht aus zwei separaten Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Auftragsgemäß sind für die Zwecke der Zwangsversteigerung die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke auszuweisen.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 in der jeweils gültigen Fassung

wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014

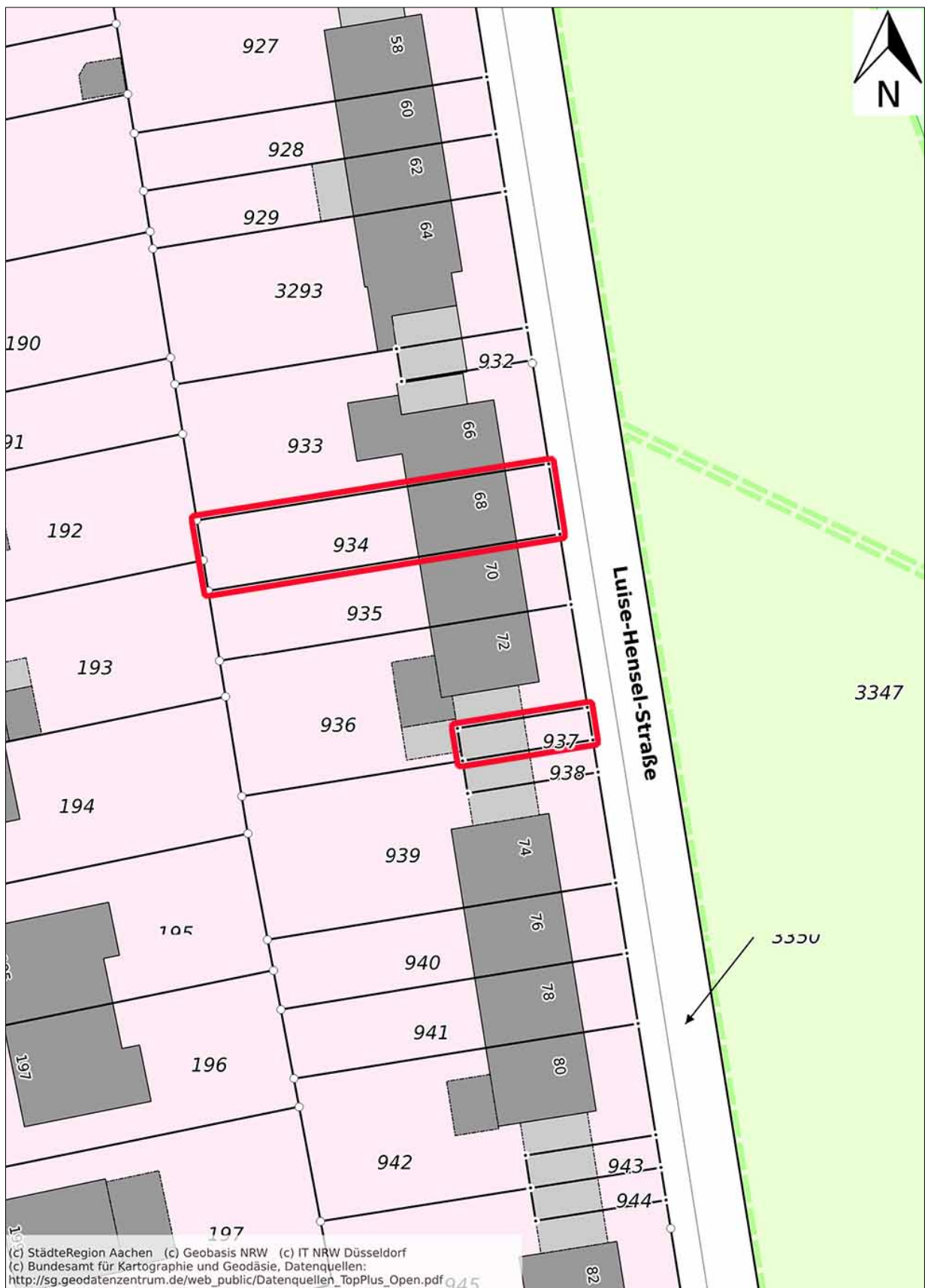
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.





Lageplan, M ca. 1:515 Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Südosten der Stadt Aachen im Stadtteil Burtscheid. Aachen hat rd. 252.000 Einwohner. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Aachen die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück (Flurstück 934) wird im Osten von der Luise-Hensel-Straße erschlossen. Die zweispurige Sackgasse mit einseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten verfügt über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. In der näheren Umgebung herrscht eine zweigeschossige Wohnbebauung, überwiegend als Reihen- oder Doppelhäuser in offener Bauweise vor. Im Norden, Westen und Süden grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Gegenüber im Osten befinden sich das Gillesbachtal, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Garage auf dem separaten Flurstück 937 liegt ca. 20 m südlich an der Luise-Hensel-Straße als Reihengarage.
Verkehrslage:	Die Autobahnauffahrt Aachen-Europaplatz auf die A544 mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande oder an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien befindet in ca. 3 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m entfernt an der Karl-Marx-Allee. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 2 km entfernt.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 1 km Entfernung in Burtscheid. Das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 2,5 km Entfernung.
Bildungseinrichtungen:	Im Umkreis von 1 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen. Im Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich mehrere weiterführende Schulen aller Schulformen.
Immissionen:	Bei den Ortsbesichtigungen wurden geringe Lärmimmissionen wahrgenommen.
Wohnlage:	Das Grundstück befindet sich gemäß Wohnlagenliste zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen in sehr guter Wohnlage
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

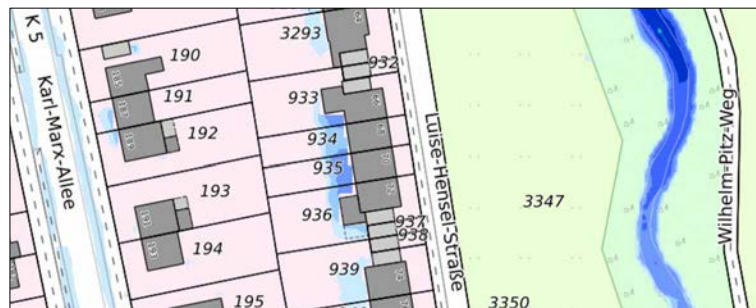
Die Straßenfrontlänge an der Luise-Hensel-Straße und die Grundstücksbreite betragen rd. 6,50 m, die Grundstückstiefe beträgt im Mittel rd. 32 m.

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und steigt in Richtung Westen leicht an.

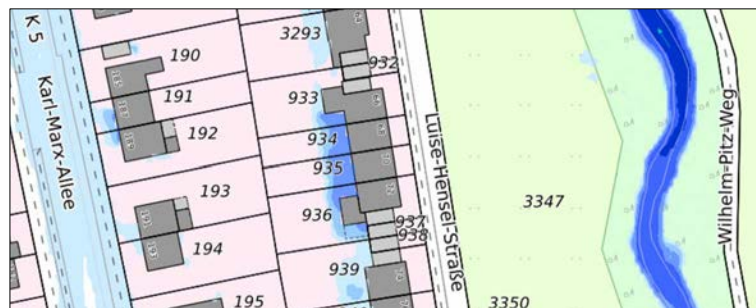
2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Klima und Umwelt der Stadt Aachen vom 04.12.2025 besteht für beide Flurstücke nach den dort vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten.

Hochwasser: Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregen Gefahren des Landes NRW zeigt, dass bei seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr im Terrassenbereich des Flurstücks 934 und hinter dem Flurstück 937 besteht.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregen Gefahren (selten) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregen Gefahren (extrem) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Burtscheid, Blatt 3650
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Burtscheid, Flur 1, Flurstück 934, Gebäude- und Freifläche Luise-Hensel-Straße 68, groß 210 qm lfd. Nr. 2: Gemarkung Burtscheid, Flur 1, Flurstück 937, Gebäude- und Freifläche Luise-Hensel-Straße 68, groß 36 qm lfd. Nr. 3/zu 1: Grunddienstbarkeit - Duldung eines Reinwasserkanals - an dem Grundstück Flur 1 Nr. 933 eingetragen in Burtscheid 3649 II/1 lfd. Nr. 4/zu 2: Grunddienstbarkeit - Duldung von Ab[b]wasserleitungen - an dem Grundstück Flur 1 Flurstück Nr. 936, eingetragen in Burtscheid 3655 II/2
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit - Duldung eines Reinwasserkanals - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 933. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 31. Januar 1961 mit Rang vor III/3 eingetragen am 16. Oktober 1961. Das Recht ist im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. lfd. Nr. 2-7: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 8: <i>Zwangsversteigerungsvermerk</i>
Abteilung III:	<i>-liegt nicht vor-</i> <i>Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden</i> <i>Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch</i> <i>valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung</i> <i>ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.</i>

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.12.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 18.12.2025 folgendes schriftlich mitgeteilt:

„für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Luise-Hensel-Straße“ werden keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung mehr erhoben.

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

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

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Aachen vom 03.12.2025 handelt sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es besteht somit am Wertermittlungstichtag keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe bestehen keine Mietverträge.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Aachen ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt (s. u.).



Ausschnitt FNP Aachen, Quelle: <https://geoportal.aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Weiterhin gelten:

- die Grün- und Gestaltungssatzung
- die Baumschutzsatzung
- die Satzung über Spielflächen für Kleinkinder
- die Wohnraumschutzsatzung
- die Stellplatzsatzung.

Zudem gilt für das Gebiet die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Beverau“ vom 20.12.2029 nach §142 BauGB, die im vereinfachten Sanierungsverfahren aufgestellt wurde. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in den §§ 152 bis 156 BauGB sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB finden keine Anwendung. Die Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren hat gegenüber den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet keine Rechtsfolgen.

2.6 Wirtschaftliche Einheit

Die hier zu bewertenden Flurstücke Nummer 934 und 937 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da das Flurstück 937 dem baurechtlich notwendigen Nachweis eines Stellplatzes für das auf Flurstück 934 errichtete Wohnhaus dient.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:	zweigeschossiges Einfamilien-Wohnhaus auf Flurstück 934, als Reihemittelhaus, vollständig unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, PKW-Garage auf dem separaten, ca. 20 m südlich gelegenen Flurstück 937
Nutzung:	Die Gebäude werden von den Eigentümern als Einfamilien-Wohnhaus mit PKW-Garage genutzt
Baujahr:	ca. 1961
Modernisierungen:	Das Wohnhaus wurde ca. 2006 umfassend saniert. - Ausbau des Dachgeschosses ca. 2006

- Fassaden ca. 2006 mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
- Fenster und Außentüren ca. 2006 erneuert
- Innentüren ca. 2006 erneuert
- Bodenbeläge überwiegend ca. 2006 erneuert
- Bad und Gäste-WC ca. 2006 erneuert
- Heizkörper ca. 2006 erneuert
- Gastherme ca. 2006 erneuert
- Elektro-, Strom-, Sanitärleitungen ca. 2006 erneuert
- Dachfläche gedämmt und neu eingedeckt ca. 2006
- Kelleraußentür ca. 2016 erneuert
- Kellerraum hinten links ca. 2017 zum Hobbyraum ausgebaut
- Fenstertür zum Garten ca. 2024 erneuert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Kellerflur mit Hausanschlüssen, Vorratskeller, Hobbyraum (ausgebaut), Wasch- und Heizungskeller, Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Hauseingangsflur, Gäste-WC, offene Küche mit Essbereich, Wohnraum

Obergeschoss:

Flur, zwei Zimmer, Bad

Dachgeschoss:

zwei Zimmer

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:

Die Bauakte wurde eingesehen. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge:

- Bauschein-Nr. 8/60 vom 30.03.1960 zur Errichtung von 8 Einfamilienwohnhäusern Luise-Hensel-Straße 10-16, 66-72
- Gebrauchs-Abnahmeschein vom 17.10.1961.

Abweichend von der Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss hier zu Wohnzwecken ausgebaut und auf der gartenseitigen Dachfläche eine Gaube errichtet. Straßenseitig wurde ein Dachflächenfenster eingebaut, das nicht den Anforderungen an einen bauordnungsrechtlich notwendigen zweiten Rettungsweg entspricht, da die Brüstungshöhe des Öffnungsflügels > 1,20 m ist. Unter der Voraussetzung der Schaffung eines ordnungsgemäßen zweiten Rettungsweges ist ein Ausbau des Dachgeschosses mit hoher Wahrscheinlichkeit nachträglich genehmigungsfähig. Es ist zu beachten, dass im Falle einer nachträglichen Genehmigung die heutigen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz gefordert werden. **Diesbezügliche Rechtssicherheit ist nur durch eine Bauvoranfrage zu erlangen.**

Für diese Wertermittlung wird mit o. a. Abweichung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Zur Berücksichtigung der fehlenden Baugenehmigung für den Dachgeschoss-Ausbau wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton angenommen
Außenwände / Fassaden:	Mauerwerk oder Beton angenommen, mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
Hauseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit mattierter Isolierverglasung, eine Klingelstelle, außen angebrachter Briefkasten, Außenbeleuchtung, Zugangsstufen in Beton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenuntersichten:	im Kellergeschoss überwiegend Beton mit Anstrich, Raum hinten links verputzt und gestrichen, teilweise abgehängt mit Einbaustrahlern, ansonsten überwiegend tapeziert und gestrichen
Geschosstreppen:	Kellertreppe in Beton mit PVC-Belag, zu Ober- und Dachgeschoss Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Kelleraußentreppe:	Betontreppe mit Spaltklinkerbelag, Seitenwände verklinkert, mit Terrassenbelag aus Holz überdeckt
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Dachform:	traufständiges Satteldach mit gartenseitiger Gaube
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Gaube mit Faserzementplatten, Kamine mit Zinkblech oder Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Regenrinnen in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrichboden, Fliesenbelag oder PVC-Platten Erdgeschoss: Fliesenbelag im Flur, Parkettboden Obergeschoss: Laminat, Fliesen im Bad Dachgeschoss: Laminat, Teppichbelag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	im Kellergeschoss verputzt und gestrichen oder Mauerwerk, gestrichen, ansonsten überwiegend tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad

Innentüren:	im Kellergeschoss naturholzfurnierte Türblätter mit Holzrahmen, ansonsten überwiegend beschichtete Türblätter mit Futter und Bekleidung, Ganzglastür zum Wohnraum
Fenster:	Kellergeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahl-Kellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel Erdgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitiges Fenster mit elektrisch betriebenem Rollladen, zur Terrasse als Fenstertür Obergeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegendem Rollo
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschtisch im Hobbyraum, Bodenablauf, Waschmaschinenanschluss Erdgeschoss: ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden Obergeschoss: ein Bad mit Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Duschwanne, Fliesenboden, Wände teilweise ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch gefliest, Handtuchtrockner als Heizkörper
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2006, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Kaminofen im Wohnraum
Warmwasserbereitung:	Standspeicher, Fabrikat Vaillant, Baujahr unbekannt
Elektroinstallation:	durchschnittlicher Standard, Kippsicherungen, kein FI-Schutzschalter vorhanden
Garage:	Hinweis: Die Garage konnte nur straßenseitig von außen besichtigt werden. PKW-Reihengarage in Massivbauweise mit Flachdach, einfaches Stahlschwinger, Vorbereich mit Betonplatten befestigt
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Gas-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Vorgarten:	Zugangstreppe mit Betonplattenbelag, Rasenfläche und Zierbeete

Garten:	Terrasse mit Holzbelag (teilweise über Kelleraußentreppe), Wasser- und Stromanschluss, elektrisch betriebener Markise, kleiner überdachter Sitzplatz, Holz-Gartenhaus, überwiegend Rasenfläche, Beete in den Randbereichen
Einfriedungen:	Hecken, niedriger Maschendrahtzaun, Holzelemente

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in weitgehend gepflegtem Unterhaltungszustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- Das Gebäude weist übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen auf.
- Der Belag der straßenseitigen Zugangsstufen ist stellenweise lose.
- Der Belag der Kelleraußentreppe ist stellenweise abgeplatzt.
- Im Waschkeller wurde der Wandfliesenbelag entfernt.
- Im Kellerraum vorne wurden die Bodenfliesen entfernt.
- Die Versiegelung der Holztreppe ins Obergeschoss ist vereinzelt abgenutzt.
- Die straßenseitige Putzfassade ist stellenweise verschmutzt.
- Die Garage weist straßenseitig Feuchtigkeitsschäden auf.

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes entspricht dem Baujahr und dem Zeitpunkt der Modernisierung, die Garage ist baujahrestypisch. Das Wohnhaus wurde ca. 2006 überwiegend modernisiert. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die heutigen Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt, sofern nichts anderes angegeben ist. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungszustaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die

notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebbende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung differenziertere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit

Das Wohngebäude ist gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Leicht nachteilig sind der Zugang zur Küche durch Wohn- und Essbereich sowie der Zugang zur Kellertreppe von der Küche aus.

Die Ausstattung hat einen durchschnittlichen, teilweise leicht gehobenen Standard.

Die Garage ist für einen normalgroßen PKW gut nutzbar.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und Baugenehmigungsunterlagen.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003

Erdgeschoss				
Flur	$1,365 \cdot 4,26$	$\cdot 0,97$	=	5,64
WC	$0,90 \cdot 1,35$	$\cdot 0,97$	=	1,18
Wohnzimmer	$(3,79 \cdot 4,02 - 0,45 \cdot 0,38 + 0,24 \cdot 2,20)$	$\cdot 0,97$	=	15,13
Essbereich und Küche	$(3,50 \cdot 4,26 + 2,60 \cdot 4,02 - 0,20 \cdot 0,875 - 0,975 \cdot 0,95)$	$\cdot 0,97$	=	23,53
				45,48 qm
Obergeschoss				
Flur	$(3,58 \cdot 1,05 + 0,30 \cdot 0,95)$	$\cdot 0,97$	=	3,92
Bad	$2,65 \cdot 1,71$	$\cdot 0,97$	=	4,40
Zimmer vorne	$(3,36 \cdot 4,02 + 0,43 \cdot 2,22 - 0,45 \cdot 0,38)$	$\cdot 0,97$	=	13,86
Zimmer hinten	$(3,08 \cdot 6,10 + 1,245 \cdot 3,79 - 0,20 \cdot 0,805)$	$\cdot 0,97$	=	22,65
				44,83 qm

Dachgeschoss (Aufmaß)			
Zimmer hinten	$6,10 \cdot 4,39 - 0,52 \cdot 4,01 - 0,81 \cdot 0,21 - 2,03 \cdot 1,32$		
	$- 2,00 \cdot (0,68 + 1,33/2)$	=	19,15
Zimmer vorne	$2,42 \cdot 4,79 - 4,79 \cdot (0,33 + 1,36/2)$	=	6,75
			<u>25,91 qm</u>
			<u>116,21 qm</u>

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

KG / EG / OG / DG	$4 \cdot 6,48 \cdot 9,00$	=	<u>233,28 qm</u>
Garage	$2,99 \cdot 6,11$	=	<u>18,27 qm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Da das zu bewertende Objekt als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung werden die vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte herangezogen.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Flurstück 934 (Wohnhaus)

5.1 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Stadt Aachen, Stand 01.01.2026, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für diesen Bereich von Burtscheid für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m, einer Breite von 15 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung ein beitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von 775,00 €/ qm angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52066
Gemarkungsname	Burtscheid
Gemarkungsnummer	4173
Ortsteil	Burtscheid
Bodenrichtwertnummer	26645
Bodenrichtwert	775 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	15 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	700 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	30: Klara-Fey-Str.
Freies Feld	02043

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Bewertungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone unmittelbar gegenüber des als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Gillesbachtals. Die unverbaubare Lage mit Aussicht ins Grüne ist positiv zu bewerten und wird mit einem Zuschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	rd. 32 m - Die Tiefe des Grundstücks unterschreitet die Tiefe des Richtwertgrundstücks. Daher ist der Bodenrichtwert entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen um 3% zu erhöhen (s. GMB 2026, S. 47).

Breite: Die Breite des Grundstücks ist geringer als die Breite des Bodenrichtwertgrundstücks. Daher ist der Bodenrichtwert entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksbreiten um 17% zu erhöhen (s. GMB 2026, S. 48).

Größe: 210 qm - nicht relevant

Ausnutzung: lagetypische Ausnutzung - keine Abweichung

Zuschnitt: rechteckiger Zuschnitt - keine Abweichung

Immissionen: Bei der Ortsbesichtigung waren geringe Immissionen durch Verkehrslärm feststellbar, ausgehend von der Karl-Marx-Allee und der Adenauerallee. Die Schallimmission (Straßenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich des Grundstücks bis 59 dB(A). Dieser Wert überschreitet die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) leicht. Da der überwiegende Teil der Grundstücks in dieser Bodenrichtwertzone gleichermaßen betroffen ist, wird keine diesbezügliche Wertminderung berücksichtigt.



Ausschnitt Lärmkarte 2022, Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Grundstücksgröße: 210 qm
davon rentierliches Bauland: 210 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2026:	775,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	775,00 €
Anpassung wegen Tiefe + 3%	*1,03
Anpassung wegen Breite + 17%	<u>*1,17</u>
angepasster Bodenwert	<u>934,00 €</u>

Bodenwert:	210 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 934,00 €/qm 210 qm * 934,00 €/qm =	<u>196.140,00 €</u>
------------	---	---------------------

5.2 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

5.2.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem tatsächlichen Baujahr und den durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren angenommen. Somit ergibt sich 1982 als fiktives Baujahr.
--------------------	--

Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 740,00 €/qm BGF.
---------------------------	--

Baupreisindex:	Wohngebäude, D, I/2026: 193,4 (Basis 2010=100)
----------------	--

Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)
-----------------	--

NHK, angepasst:	740,00 € * 1,934 * 1,0 = 1.431,00 €/qm BGF
-----------------	--

233 qm * 1.431,00 €/qm =	333.423,00 €
--------------------------	--------------

	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Gaube, Kelleraußentreppe etc.), pauschal:	<u>39.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>372.423,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 36 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 36 / 80 = 0,45$		

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $372.423,00 € \cdot 0,45 =$	<u>167.590,00 €</u>
--	---------------------

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse und Gartenhaus	<u>14.000,00 €</u>
---	--------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>181.590,00 €</u>
--	---------------------

5.2.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	196.140,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>181.590,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>377.730,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 378.000,00 €.

5.3 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

5.3.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den

Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

5.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete: Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag. Eine tatsächliche Miete kann somit nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete: Es wird der am Wertermittlungstichtag aktuelle, qualifizierte Mietspiegel 2026 der Stadt Aachen vom 25.11.2025 zur Ermittlung der marktüblichen Miete herangezogen. Dieser gilt zwar nur für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 15 qm und 140 qm in Mehrfamilienhäusern und ausdrücklich nicht für Einfamilienhäuser. In der Rechtsprechung ist jedoch allgemein anerkannt, dass auch bei ausdrücklichem Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung von Einfamilienhaus-Mieten selbst einfache Mietspiegel bei der Ermittlung der

ortsüblichen Vergleichsmiete für Einfamilienhäuser zur Orientierung herangezogen werden können.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich entsprechend den Vorgaben des Mietspiegels die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

Ausgangswert bei Wohnungsgröße 116 qm		8,06 €/qm
Baujahr 1961-1976	± 0%	
Handtuchtrocknerheizkörper	+ 2%	
Zweites Bad oder WC	+ 2%	
Durchgangszimmer	- 4%	
Wohnlage sehr gut	+ 10%	
Summe Zuschläge	+ 10%	0,81 €/qm
mittlere monatliche Vergleichsmiete		8,87 €/qm
unterer Wert der Spanne: 8,87 € * 0,83		7,36 €/qm
oberer Wert der Spanne: 8,87 € * 1,17		10,38 €/qm

Unter Berücksichtigung der beliebten Wohnlage in Burtscheid unmittelbar am Gillesbachtal, und der Vorzüge eines Einfamilienhauses wird eine Miete von 10,38 € als marktüblich erzielbar angenommen.

Jahresrohertrag: 116 qm * 10,38 € * 12 = 14.449,00 €

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten
1 Einheit * 367,00 €/Einheit/Jahr = - 367,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
116 qm * 14,40 €/qm/Jahr = - 1.670,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 14.449,00 € -289,00 €

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt: -2.326,00 €
entspricht ca. 16% des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 12.123,00 €

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	196.140,00 € * 1,0%	<u>- 1.961,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>10.162,00 €</u>
---	--	--------------------

Restnutzungsdauer:	36 Jahre
--------------------	----------

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 des Gutachterausschusses wird für Einfamilienhäuser in der Städteregion Aachen als Reihemittelhäuser mit Bodenrichtwerten von 610 bis 779 €/qm und einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,7% +/- 0,7 angegeben (s. S. 85). Die aus 13 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -0,2 bis 2,2%, der Median beträgt 0,5%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer am oberen Spannenrand ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,0% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor:	bei LZ 1,0% und RND 36 Jahre: 30,11
----------------	-------------------------------------

Ertragswert der baulichen Anlage:	10.162,00 € * 30,11 =	305.978,00 €
--------------------------------------	-----------------------	--------------

5.3.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	196.140,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>305.978,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>502.118,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 502.000 €.

5.4 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	378.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	502.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 33%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

5.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2026 (s. S. 78).

Für Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 610 bis 779 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,32 und ein Median von 1,35 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 1,20 und 1,44.

Die 13 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 94 bis 152 qm, ø 114 qm
- Baulandflächen von 173 bis 583 qm, ø 265 qm
- tatsächliche Baujahre von 1927 bis 1995, ø 1960
- Restnutzungsdauern von 20 bis 51 Jahren, ø 33 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 257.000 bis 484.000 €, ø 345.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 378.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,29.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der sehr guten Objektlage und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,33 angemessen.

vorläufiger Sachwert	377.730,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,33	
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>502.381,00 €</u>

5.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

5.6.1 Baumängel / Bauschäden

Die vorhandenen Baumängeln / Bauschäden beziehen sich überwiegend auf untergeordnete Räume im Kellergeschoss und den Vorgartenbereich. Es wird eine marktangepasste, pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € angenommen.

5.6.2 Fehlende Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau

Für die obige Wertermittlung wurde unterstellt, dass das Dachgeschoss nachträglich als Wohnfläche genehmigt wird. Hierzu ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen. In diesem Zusammenhang ergibt sich zudem ein Ertüchtigungsbedarf hinsichtlich eines ordnungsgemäßen zweiten Rettungswegs sowie ggf. hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutz. Zur Berücksichtigung der Legalisierungskosten und des Ertüchtigungsbedarfs sowie eines (geringen) Risikos, dass die Genehmigung versagt wird, ist aus sachverständiger Sicht eine marktangepasste, pauschale Wertminderung von Höhe von 15.000 € angemessen.

5.6.3 Herrschvermerk zugunsten des Flurstücks 934

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Burtscheid, Blatt 3650 ist zugunsten des Flurstücks 934 unter lfd. Nr. 3/zu 1 Folgendes eingetragen: „Grunddienstbarkeit - Duldung eines Reinwasserkanals - an dem Grundstück Flur 1 Nr. 933 eingetragen in Burtscheid 3649 II/1“

Der zugehörigen Bewilligung vom 31.01.1961 ist zu entnehmen, dass es sich hier um einen Regenwasserkanal handelt, der sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem rechten Nachbargrundstück, Flurstück 933, befindet und beide Flurstücke entwässert. In Abt. II des Grundbuchs ist eine entsprechende Belastung zugunsten des Nachbargrundstücks eingetragen. Insofern ist aus sachverständiger Sicht hier kein Werteeinfluss gegeben.

5.7 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	502.381,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 5.6.1	- 5.000,00 €
Werteinfluss aus Legalisierungsbedarf aus 5.6.2	- 15.000,00 €
Werteinfluss Herrschvermerk aus 5.6.3	± 0,00 €
Sachwert	482.381,00 €
	<u>rd. 482.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

5.8 unbelasteter Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Marktlage, schätze ich den

unbelasteten Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Luise-Hensel-Straße 68 in 52066 Aachen, Gemarkung Burtscheid, Flur 1, Flurstück 934

ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 auf

482.000,00 €

(in Worten: vierhundertzweiundachtzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 4.155 €/qm Wohnfläche ohne Garage. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 4.330 €/qm Wohnfläche.

5.9 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

5.9.1 Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 zulasten Flurstück 934

In Abt. II des Grundbuchs von Burtscheid, Blatt 3650 ist zulasten des Flurstücks 934 unter lfd. Nr. 1 Folgendes eingetragen:

„Grunddienstbarkeit - Duldung eines Reinwasserkanals - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 933. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 31. Januar 1961 mit Rang vor III/3 eingetragen am 16. Oktober 1961. Das Recht ist im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.“

Der zugehörigen Bewilligung vom 31.01.1961 ist zu entnehmen, dass es sich hier um einen Regenwasserkanal handelt, der sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem rechten Nachbargrundstück, Flurstück 933, befindet und beide Flurstücke entwässert. Das Nachbargrundstück ist entsprechend belastet. Insofern ist aus sachverständiger Sicht hier kein Werteinfluss gegeben.

5.10 Zusammenstellung der Werte

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung des Werteinflusses von Lasten und Beschränkungen:

unbelasteter Verkehrswert	482.000,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 aus 5.9.1	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>482.000,00 €</u>

5.11 belasteter Verkehrswert Flurstück 934

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

belasteten Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Luise-Hensel-Straße 68 in 52066 Aachen, Gemarkungurtscheid, Flur 1, Flurstück 934

unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 auf

482.000,00 €

(in Worten: vierhundertzweiundachtzigtausend Euro).

6 Flurstück 937 (Garage)

6.1 Bodenwert (analog zu 5.1)

Das **Wertermittlungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Das zu bewertende Garagengrundstück liegt in der o. a. Richtwertzone ohne besondere Vor- oder Nachteile
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Fläche besonderer funktionaler Prägung (Parken) - Das Garagengrundstück weicht hinsichtlich seiner Nutzungsqualität wertmindernd vom Richtwertgrundstück ab. Der Gutachterausschuss hat 8 Kauffälle (2023 bis 2025) von unbebauten Flächen für separat gelegene Stellplätze im

Normaleigentum ausgewertet. Die Auswertungen ergaben eine Spanne des Faktors von 0,20 bis 1,00 mit einem Mittelwert von 0,60 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland (s. GMB 2026, S. 45). Unter Berücksichtigung der Objektlage und der baurechtlichen Notwendigkeit, einen Stellplatz auszuweisen, wird hier ein Faktor in Höhe von 0,65 angesetzt.

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2026:	775,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine	<u>*1,00</u>
	775,00 €
Anpassung wg. abweichender Nutzungsqualität	<u>*0,65</u>
angepasster Bodenwert:	<u>504,00 €</u>

Bodenwert:	36 qm Grundstücksfläche als Garagenbauland incl. Erschließungskosten á 504,00 €/qm 36 qm * 504,00 €/qm =	<u>18.144,00 €</u>
------------	--	--------------------

6.2 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.2.1 Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem tatsächlichen Baujahr ca. 1961 wird bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.
--------------------	--

Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 485,00 €/qm BGF.
---------------------------	--

Baupreisindex:	Wohngebäude, D, I/2026: 193,4 (Basis 2010=100)
----------------	--

Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des GAA)
-----------------	---

NHK, angepasst:	485,00 € * 1,934 * 1,0 = 938,00 €/qm BGF 18 qm * 938,00 €/qm =	<u>16.884,00 €</u>
-----------------	---	--------------------

Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung
----------------------	------------------------------------

Gesamtnutzungsdauer:	GND 60 Jahre
----------------------	--------------

Restnutzungsdauer:	RND 10 Jahre
--------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor:	RND / GND = 10 / 60 = 0,167
-----------------------------	-----------------------------

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
16.884,00 € * 0,167 =	2.820,00 €
zuzüglich Wert der Außenanlagen	<u>1.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>3.820,00 €</u>

6.2.2 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	18.144,00 €
vorl. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>3.820,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>21.964,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 22.000,00 €.

6.3 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.3.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge:	Es besteht kein Mietvertrag.
marktübliche Miete:	Zur Bewertung wird eine am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von 80,00 € monatlich angenommen.
Jahresrohertrag:	80,00 € * 12 = 960,00 €
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.
	abzüglich Verwaltungskosten
	1 Garage * 48,00 €/Einheit/Jahr = - 48,00 €
	abzüglich Instandhaltungskosten
	108,00 €/Jahr = - 108,00 €
	abzüglich Mietausfallwagnis
	2% von 960,00 € - <u>19,00 €</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

	Bewirtschaftungskosten insgesamt:	<u>- 175,00 €</u>
	entspricht ca. 18 % des Jahresrohertrages	
Jahresreinertrag:		785,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes (analog zu 5.3.2): 18.144,00 € * 1,0%	<u>- 181,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>604,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	analog zur Bewertung des Flurstücks 934 wird ein LZ von 1,0% angenommen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 1,0% und RND 10 Jahre: 9,47	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	604,00 € * 9,47 =	5.720,00 €

6.3.2 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	18.144,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>5.720,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>23.864,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 24.000 €.

6.4 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	rd. 22.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	rd. 24.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Sachwert um rd. 9%. Analog zur Bewertung des Flurstücks 934 wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Unter Berücksichtigung der Nutzung, der Objektart und -lage wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,09 angenommen.

vorläufiger Sachwert	21.964,00 €
* Sachwertfaktor 1,09	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>23.941,00 €</u>

6.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

6.6.1 Baumängel / Bauschäden

Es wird angenommen, dass das Objekt überwiegend baujahrestypische Baumängel / Bauschäden aufweist, die bereits mit der Alterswertminderung berücksichtigt wurden und aus sachverständiger Sicht vom Markt nicht zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

6.6.2 Herrschvermerk zugunsten des Flurstücks 937

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Burtscheid, Blatt 3650 ist zugunsten des Flurstücks 937 unter lfd. Nr. 4/zu 2 Folgendes eingetragen: „Grunddienstbarkeit - Duldung von Ab[b]wasserleitungen - an dem Grundstück Flur 1 Flurstück Nr. 936, eingetragen in Burtscheid 3655 II/2“

Der zugehörigen Bewilligung vom 31.01.1961 ist zu entnehmen, dass das Bewertungsgrundstück über das hinten angrenzende, belastete Flurstück 936, entwässert wird und dies auf Dauer entschädigungslos zu dulden ist. Bei obiger Bewertung wurde ein entwässertes Grundstück unterstellt. Insofern ist aus sachverständiger Sicht hier kein Werteeinfluss gegeben.

6.6.3 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht, der pauschal mit 1.000 € angenommen wird.

6.7 Zusammenstellung der Werte

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	23.941,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 6.6.1	± 0,00 €
Werteinfluss Herrschvermerk aus 6.6.2	± 0,00 €
Wertminderung wg. mangelnder Innenbesichtigung aus 6.6.3	<u>- 1.000,00 €</u>
Sachwert	22.941,00 €
	<u>rd. 23.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

6.8 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

**Verkehrswert des mit einer Garage bebauten Flurstücks,
Luise-Hensel-Straße 68 in 52066 Aachen, Gemarkung Burtscheid,
Flur 1, Flurstück 937**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 auf

23.000,00 €

(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro).

Im GMB 2026 ist für Weiterverkäufe von Garagen in der Stadt Aachen außerhalb der innerstädtischen Lagen ein Marktschwerpunkt von 15.500 € angegeben. Die 24 ausgewerteten Kauffälle weisen eine Spanne von 7.000 € bis 23.000 € auf. Unter Berücksichtigung der Lage ist der ermittelte Verkehrswert am oberen Spannenrand als marktgerecht anzusehen.

7 Zusammenstellung der Werte

	unbelasteter Verkehrswert	belasteter Verkehrswert
Flurstück 934 (Wohnhaus)	482.000,00 €	482.000,00 €
Flurstück 937 (Garage)	23.000,00 €	23.000,00 €
Summe	505.000,00 €	505.000,00 €

Der unbelastete und der belastete Verkehrswert der Flurstücke 934 und 937 als wirtschaftliche Einheit betragen somit 505.000,00 €. Dies entspricht einem Wert von rd. 4.355 €/qm Wohnfläche einschließlich der Garage.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2026 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung der besonderen Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 460.000 € (s. u.). Der Immobilienpreis unterschreitet den ermittelten Verkehrswert somit um rd. 9% und stützt somit, unter Berücksichtigung der sehr guten Objektlage und der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, den ermittelten Verkehrswert.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	3350 €/m²		
Gemeinde	Aachen		
Immobilienrichtwertnummer	263857		
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	5.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	0.0 %
Baujahr	1935	1961	11.0 %
Wohnfläche	111-130 m²	116 m²	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	8.0 %
Grundstücksgröße	251-350 m²	246 m²	-6.5 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.940 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		460.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 18.05.2026

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

8 Anhang

8.1 Fotos



Luise-Hensel-Straße in Richtung Norden



Luise-Hensel-Straße in Richtung Süden



Luise-Hensel-Straße 68, Ansicht von Osten



Hauseingangstür



Zugangstreppe



Ansicht von Westen mit Terrasse



Terrasse mit Garten



Garage auf separatem Flurstück Nr. 937



Garage



Feuchtigkeitsschäden an der Garage



Kellertreppe



Wasch- und Heizkeller hinten rechts mit Ausgang zur Kelleraußentreppe



Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



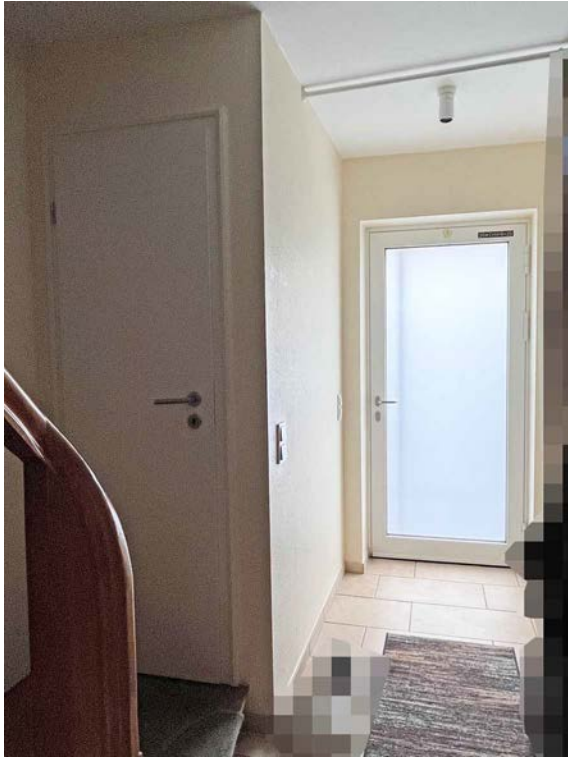
Kelleraußentreppe, mit Terrassenbelag abgedeckt



Kellerraum hinten links



Kellerraum vorne links



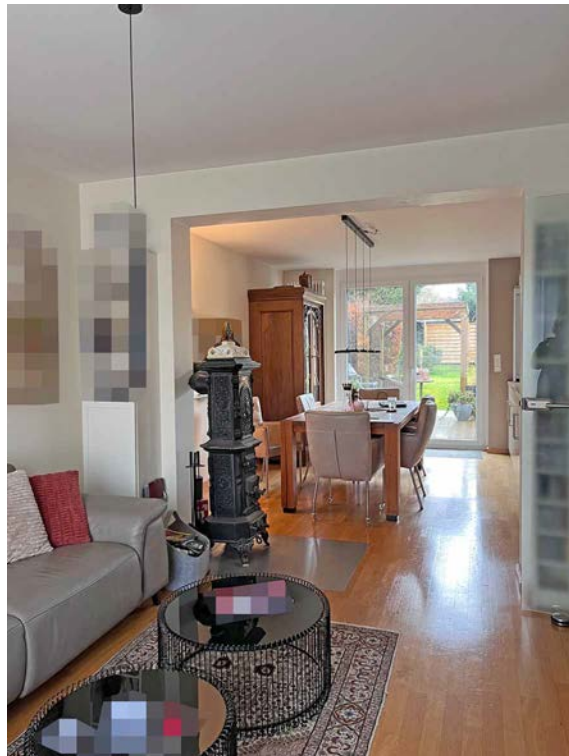
Hauseingangflur mit Zugang zum Gäste-WC



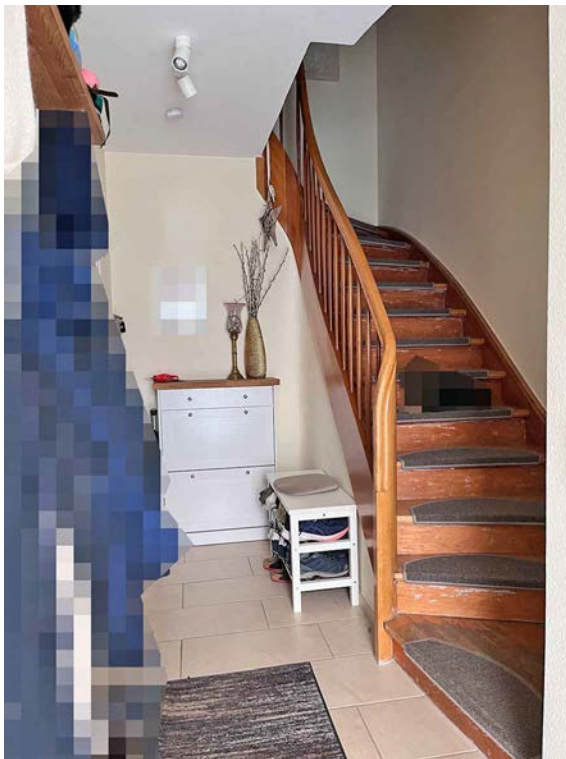
Gäste-WC



offene Küche



Wohn- und Esszimmer



Flur mit Treppe ins Obergeschoss



Flur im Obergeschoss mit Treppe ins Dachgeschoss



Bad im Obergeschoss



Zimmer vorne links



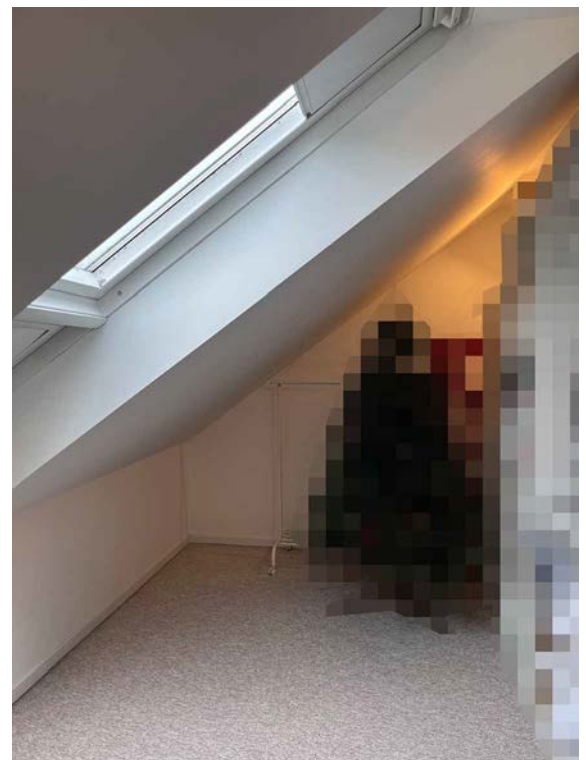
Zimmer hinten



Zimmer hinten im Dachgeschoss



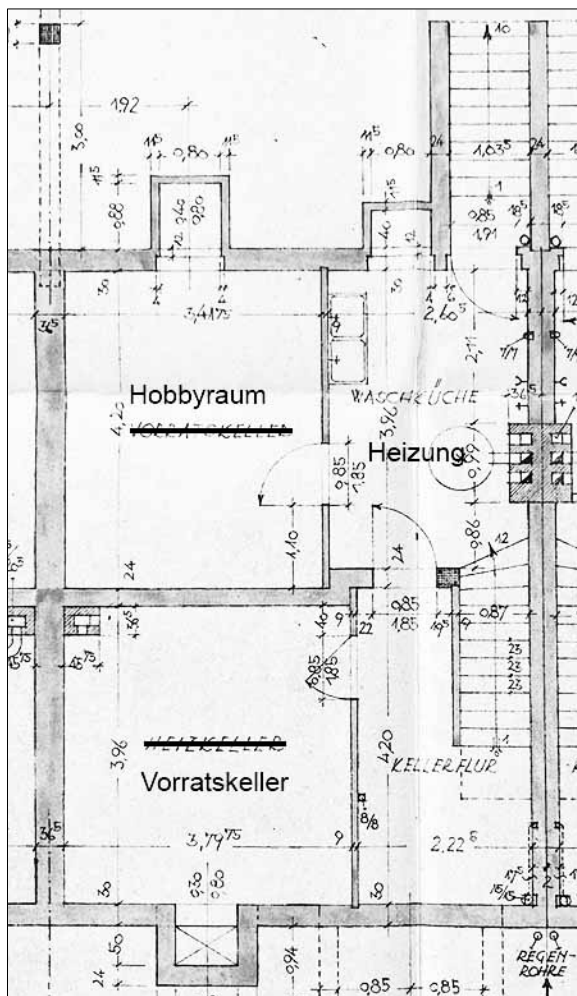
Zimmer hinten im Dachgeschoss mit Gaube



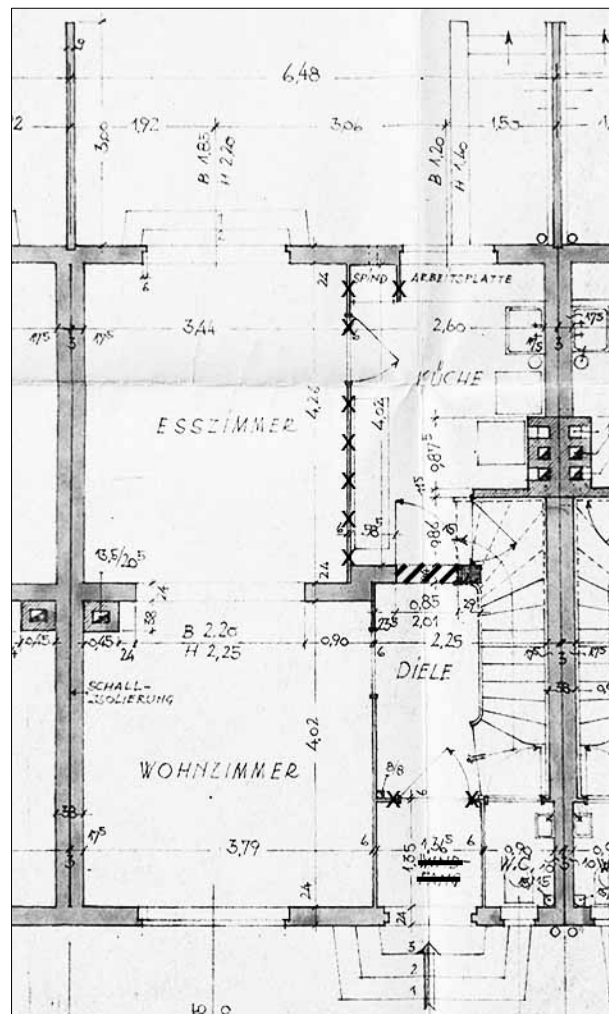
Zimmer vorne im Dachgeschoss mit Dachflächenfenster

8.2 Planunterlagen M ca. 1:100

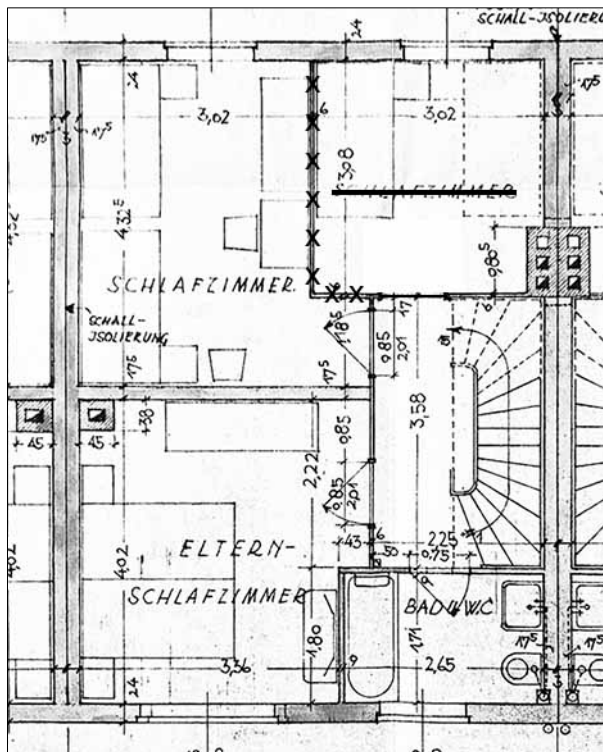
Die Pläne wurden der Baugenehmigung entnommen und teilweise skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst.



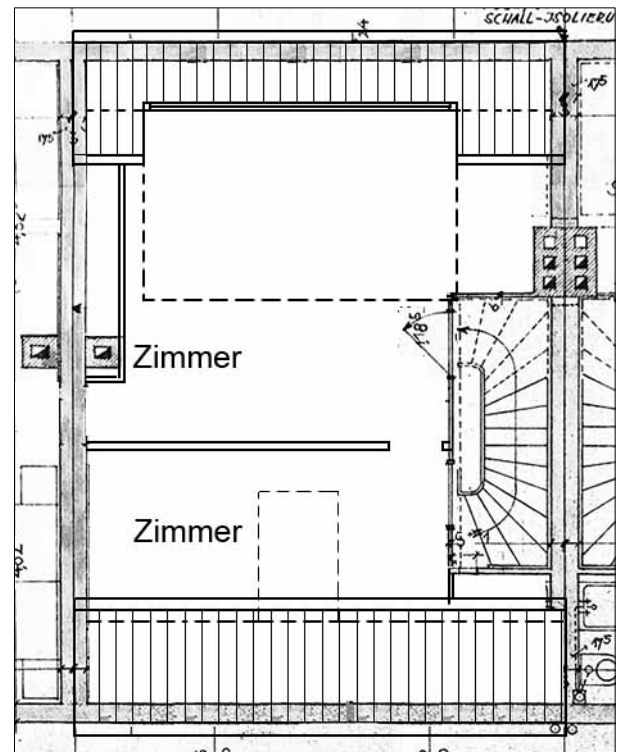
Grundriss Kellergeschoss



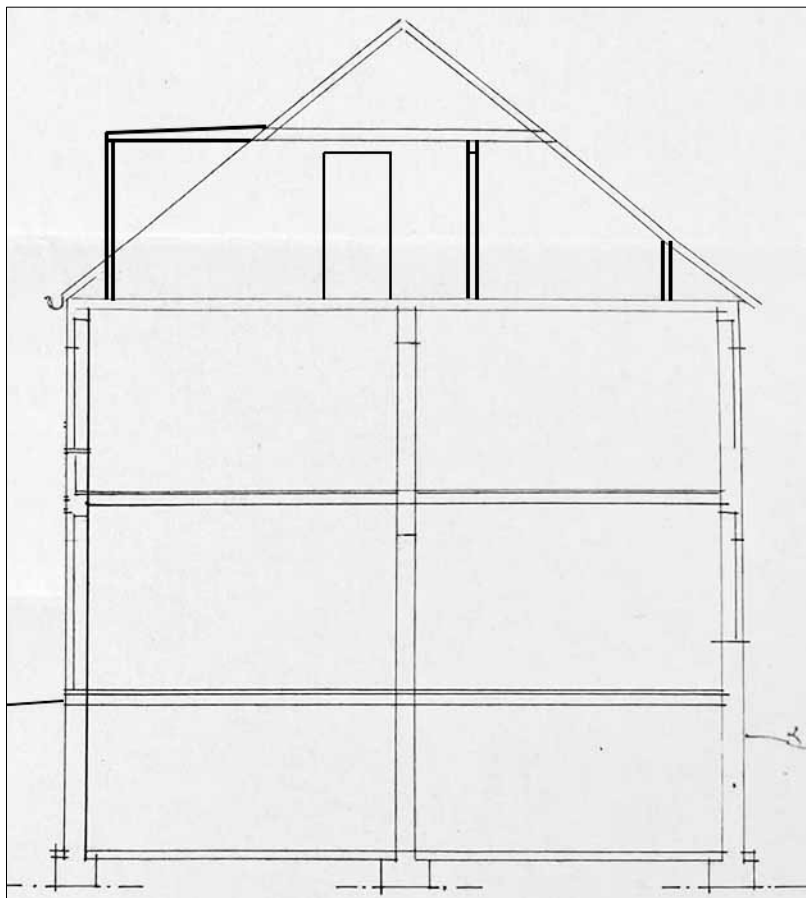
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss (Skizze gemäß Aufmaß)



Schnitt