

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

Gastdozent RWTH Aachen



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

Amtsgericht Aachen

18 K 109/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Garagengrundstück

Gemarkung Alsdorf, Flur 47, Flurstücke 235 u. 236

Alfred-Brehm-Straße in 52477 Alsdorf-Ofen



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3





INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweis	6
 2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	 7 + 8
 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	 9
3.1 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	10
4.2 Baulastenverzeichnis	10
4.3 Altlasten	11
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.5 Erschließung	13
4.6 Bergbauliche Stellungnahme	13 + 14
4.7 Wirtschaftliche Einheit	14
4.8 Sonstige Rechte / Lasten	14



	Seite
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15
5.1 Außenanlagen	15
5.2 Bau- und Unterhaltungszustand	15 - 17
5.3 Weitergehende Hinweise	17
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	18
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	19
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19 + 20
8.0 BODENWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	21
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	22 + 23
9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24 – 26
10.0 AUSWERTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	27
11.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	28 - 30
LITERATURNACHWEIS	31



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt		
Grundbuch von	Alsdorf		
Blatt	12948	Nr. 1, 2	
Amtsgericht	Aachen		
Gemarkung	Alsdorf		
Flur	47		
Flurstück	235	groß =	<u>387 qm</u>
Flurstück	236	groß =	<u>60 qm</u>

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage des Gutachtens

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 57. Auflage, 2026

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
18 K 109/25
Beschluss vom 09.02.2026



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 18. März 2026

Teilnehmer:

- ein Garagenmieter
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungstichtag

18. März 2026
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

18. März 2026

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2025 (Blatt 2 – 7)
- Flurkarte M 1:1000 vom 01.06.2026
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Alsdorf, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweis

Das Gutachten wurde erstellt unter Mitarbeit des Sachverständigen Dr.- Ing. Florian Bonenkamp



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Alfred-Brehm-Straße, einer Wohnstraße im Stadtteil Ofen der Stadt Alsdorf.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 46.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

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

Alsdorf grenzt an weitere Städte der Städte-Region und an Städte und Gemeinden des Kreises Düren.

Der Stadtteil Ofen liegt rd. 2,5 km süd-westlich des Alsdorfer Zentrums.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus zweigeschossigen (Siedlungs-) Wohnhäusern in einer Reihenumbauweise.

Ofen hat vereinzelte Waren- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf. Umfangreiche Angebote sind im Alsdorfer Zentrum vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung durch Bushaltstellen in direkter Nähe und die Anschlussstellen der BAB A 44 in rd. 6,5 km (Broichweiden) und 7,0 km (Alsdorf).

Zur Lage des Objektes 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:
Alfred-Brehm-Straße o. Nr.
52477 Alsdorf-Olden



8



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einer aus **12 Garagen** bestehenden Garagenzeile.

Als Baujahr der Garagen wird von den 1960er Jahren ausgegangen.

Rechts (östlich) neben der Garagenzeile ist ein PKW-Stellplatz.



3.1 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten

Lt. Angabe eines Mieters bei der Ortsbesichtigung werden Garagenmieten in der Bandbreite von **69,00 bis 79,00 €/mon./Stück** gezahlt.

Die Miete für die als Stellplatz genutzte Fläche ist mir nicht bekannt.

Mietverträge liegen mir nicht vor.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist zu Lasten der beiden Bewertungsflurstücke eingetragen

Lfd. Nr. 1

Verfügungsbeschränkung des --- gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenz-ordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Aachen, 91 IN 319/24). Eingetragen am 22.07.2025.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 109/25). Eingetragen am 04.11.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück in Alsdorf, Gemarkung: Alsdorf, Flur: 47, Flurstück: 235 + 236, Alfred-Brehm-Straße

Aufgrund Ihrer Anfrage vom 01.06.2026 teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf eingetragen ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

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

*Alsdorf, Alfred-Brehm-Straße o. Nr.
Gemarkung Alsdorf, Flur 47, Flurstück/e 235 u. 236*

Die oben genannten Flurstücke werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen geführt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

**4.4 Erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die
Stadt Alsdorf - A 60 Bauverwaltungsamt –
wurde folgende Auskunft erteilt:**

Stadt Alsdorf, Der Bürgermeister, Hubertusstr. 17, 52477 Alsdorf

Datum	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Fax	e-Mail
16.06.2026					

Amt: A 60 - Bauverwaltungsamt Akten- / Kassenzeichen:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

Ihre Anfrage vom 08.06.2026

Für die Grundstücke *Alfred-Brehm-Straße/Eulenweg* (Gemarkung Alsdorf, Flur 47, Flurstücke 235/236), eingetragen im Grundbuch von Alsdorf, sind die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB endgültig fertiggestellt.

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 129 BauGB fällt für die Alfred-Brehm-Straße und den Eulenweg nicht mehr an.

Ein Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 135a BauGB fällt für das betroffenen Grundstücke nicht an.

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für die Alfred-Brehm-Straße/den Eulenweg in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Diese Bescheinigung dient nur für Zwecke der Baufinanzierung, sie bezieht sich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt ihrer Erteilung und ist unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

ÖFFNUNGSZEITEN

Allgemeine Besuchszeiten:
Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. 14.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Besuchszeiten Meldeamt:
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Mo. 14.00 - 18.00 Uhr

Besuchszeiten Wohngeldstelle:
Mo. 14.00 - 18.00 Uhr
Mi. und Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
ansonsten ausschließlich nach telefonischer Vereinbarung

VERKEHRSVERBINDUNG

Das Rathaus ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über folgende Haltestellen erreichbar:
Rathaus - Linien 28, 151;
Denkmalplatz - Linien AL 2, 28, 29, 51/151, 69, 90 und 433

KONTEN DER STADTKASSE

Sparkasse Aachen
1500362 (BLZ 390 500 00)
Swift-Code AACSD33
IBAN DE02 3905 0000 0001 5003 62

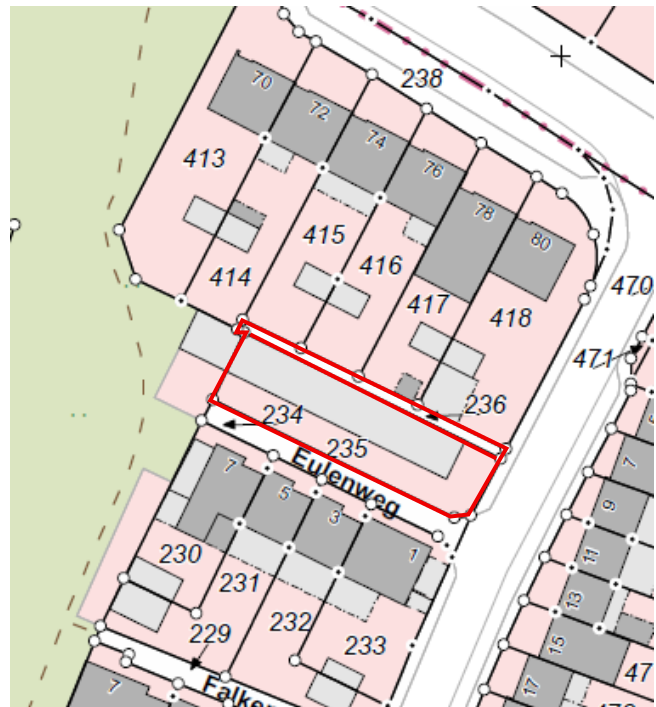
Aachener Bank
3000492018 (BLZ 390 601 80)
Swift-Code GENODED1AAC
IBAN DE87 3906 0180 3000 4920 18

VR Bank eG
4700571012 (BLZ 391 629 80)
Swift-Code GENODED1WUR
IBAN DE36 3916 2980 4700 5710 12

Die Auskunft ist dem Gutachten auch als Anlage beigefügt.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der Garagen erfolgt vom Eulenweg, der als Wohnweg von der Alfred-Brehm-Straße abzweigt.



4.6 Bergbauliche Stellungnahme

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den EBV wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt.





EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

Bergschadenabteilung

Ihr Zeichen Unser Zeichen Telefon-Durchwahl E-Mail: Datum
10.06.2026

Objekt: **Alfred-Brehm-Straße in 52477 Alsdorf, Flur 47, Nrn. 235 + 236**

Eigentümer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.06.2026 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück sofern überhaupt Steinkohlenabbau eingewirkt hat, die nächstgelegenen Abbaue vor vielen Jahrzehnten eingestellt wurden.

Eine Bergschadensakte ist in unserem Hause nicht vorhanden.

Eine Beeinflussung hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € incl. 19 % MwSt. berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

Anlage

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Maria Karounos
Frank Winkelkotter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977600

Die Auskunft ist dem Gutachten auch als Anlage beigelegt.

4.7 Wirtschaftliche Einheit

Die beiden Bewertungsflurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

4.8 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Decken
Dacheindeckung
Ausstattung

PKW-Garagen

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Bimsmauerwerk o.a.
Pulldach aus Betonfertigteilen o.a. angenommen
Ansichtsflächen und raumseitig verputzt
Stahlschwingtore



5.1 Außenanlagen

Die Fläche vor den Garagen ist mit Asphalt befestigt.

Flurstück 236 als Weg zwischen Rückfront der Garagen und der Bebauungen an der Theodor-Seipp-Straße ist teilweise mit Waschbetonplatten befestigt und teilweise unbefestigt

5.2 Bau- und Unterhaltungszustand

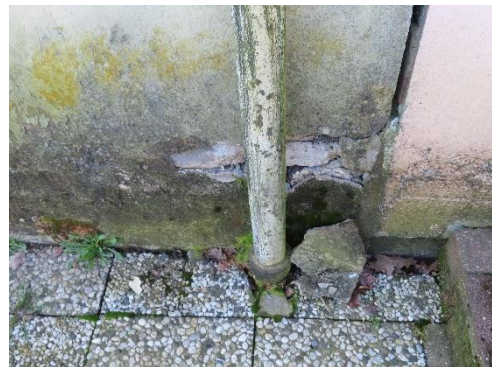
PKW-Garagen

Der Bau- und Unterhaltungszustand der Garagen ist teilweise nicht befriedigend.

Im Einzelnen:

- Einzelne Wandrissbildungen an Vorder- und Rückfront mit Putzschäden
- Tore teilweise korrodiert und reparatur- / erneuerungsbedürftig
- Notwendige Überprüfung der Dachentwässerung und teilweise Erneuerung der Entwässerung (Rinnen/Fallrohre)
- Schäden an der Bodenbeschichtung von Garagen

- Die asphaltierte Fläche vor den Garagen weist Schäden auf



Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 1.500,00 € je Garage als Rechengröße vorgenommen.

Daraus folgt:

$$12 \times 1.500,00 \text{ €} = \underline{\underline{18.000,00 \text{ €}}}$$



Hierbei ist berücksichtigt, dass im Ertragswertverfahren jährliche Ansätze für Instandhaltung / Instandsetzung enthalten sind.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 Immo WertV.

5.3 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Garagen 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 Bau-substanzgutachten. 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, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen.
Auch wurden die Garagen nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.
- 3) *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 Garagen.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen im Bereich des Bebauungsplans 109 der Stadt Alsdorf mit Rechtskraft vom 28.05.2006.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

5.6 Typ E 12, Z 1, Z 3, Z 6, und P 2:

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 12** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drenpelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 1** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drenpelhöhe von 1,10 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 3** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drenpelhöhe von 1,50 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 190 der Stadt Alsdorf



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Garagenzeile mit 12 PKW-Garagen.

Garagen der hier vorliegenden Art werden nach ihrem Ertrag beurteilt.

Es erfolgt daher eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

Vergleichend werden Auswertungen des Gutachterausschuss für Immobilienwerte der StädteRegion Aachen herangezogen, über Verkäufe von Garagen die sich in Teileigentum befinden.

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

8.0 Bodenwert

Gemarkung Alsdorf

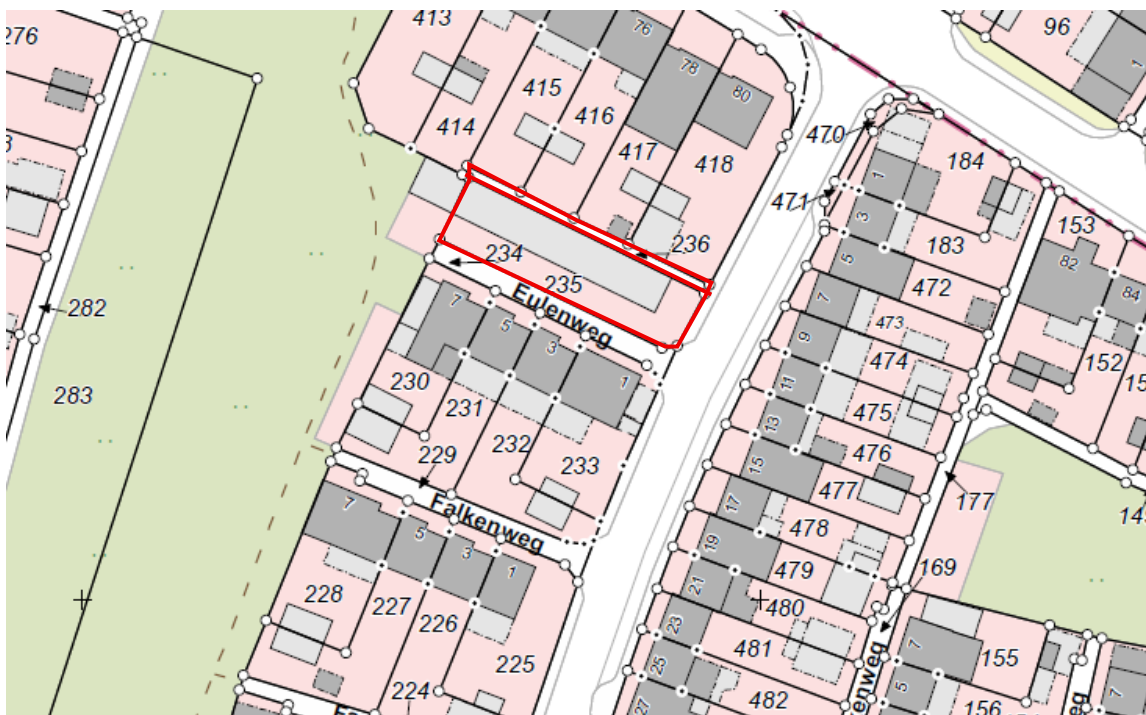
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
47	235	Gebäude- und Freifläche Alfred-Brehm-Straße	387 qm
47	236	Verkehrsfläche Alfred-Brehm-Straße	60 qm

Flurstück 235

Tiefe : rd. 10,0 m

Länge : rd. 38,0 m

Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
(siehe Flurkarte)



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **225,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Breite	Keine Angabe
• Fläche	Keine Angabe
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Flurstück 235

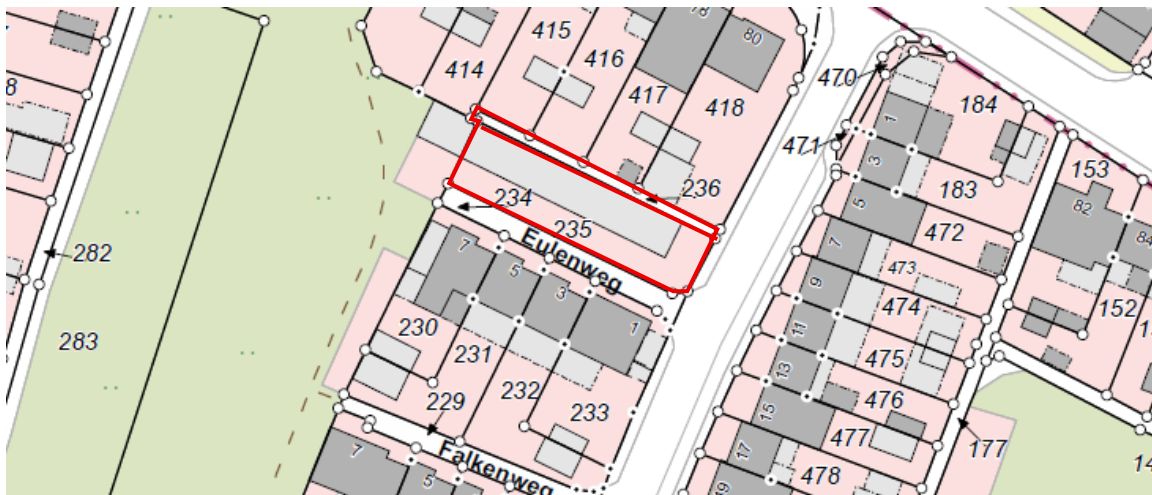
Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Garagenzeile bebaut. Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2026 ergeben, dass der Mittelwert von Garagengrundstücken im Normaleigentum 60 % des angrenzenden Wohnbaurichtwertes beträgt (Faktor = 0,60).

Dieser Ansatz wird auch im vorliegenden Fall zugrunde gelegt.

$$225,00 \text{ €/qm} \quad \times \quad 0,60 \quad = \quad \underline{\underline{141,00 \text{ €/qm}}}$$

Flurstück 236

Dieses Flurstück ist Ergänzungsfläche, liegt hinter der Garagenzeile und wird auch als Weg zum rückwärtigen Zugang der Wohnbebauung an der Theodor-Seipp-Straße genutzt.



Diese Wegefläche wird mit 15 % des Baulandwertes (Faktor 0,15) bewertet.

$$225,00 \text{ €/qm} \times 0,15 = 33,75 \text{ €/qm} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{34,00 \text{ €/qm}}}$$

Daraus folgt:

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	Bodenwert
47	235	Gebäude- und Freifläche Alfred-Brehm-Straße	387 qm	141,00 €	54.567,00 €
47	236	Verkehrsfläche Alfred-Brehm-Straße	60 qm	34,00 €	2.040,00 €

Bodenwert des Gesamtgrundstücks	56.607,00 €
--	--------------------



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die gezahlten Mieten der Garagen liegen – wie beschrieben - lt. Angabe in einer Bandbreite von 69,00 bis 79,00 €/mon./Stk.

Zum Vergleich wurden aktuelle Mietangebote anhand von Immobilienbörsen recherchiert. Garagen werden insgesamt eher selten angeboten, die Angebote liegen in einem größeren Umkreis und umfassen auch mehrere angrenzende Städte, um eine aussagekräftigere Anzahl an Angeboten zu erhalten.

Die Mietangebote für Garagen liegen demnach in einer Bandbreite zwischen 50,00 €/mon. bis 100,00 €/mon.

Im vorliegenden Fall wird Mietansatz im unteren Bereich der Bandbreite der gezahlten Mieten von 70,00 €/mon. in Ansatz gebracht, der auch im mittleren Bereich der Angebote der Immobilienbörsen liegt.

Der Stellplatz wird mit 25,00 €/mon. angesetzt.

Daraus ergibt sich die folgende Ertragswertermittlung:

Garagen	12 Stk.	x	70,00 €	= €	840,00
Stellplatz	1 Stk.	x	25,00 €	= €	25,00
				€	865,00 x 12
Jahresrohertrag					€ 10.380,00

**./I. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die II. BV**

Verwaltung					
	12	Garagen	x	48,00 €	= 576,00 €
	1	Stellplatz	x	24,00 €	= 24,00 €
Instandhaltung					
	12	Garagen	x	108,00 €	= 1.296,00 €
	1	Stellplatz	x	25,00 €	= 25,00 €
Mietausfallwagnis	3,0 %	v.	10.380,00 €	=	311,00 €
					- € 2.232,00
Reinertrag					€ 8.148,00

Übertrag Reinertrag € 8.148,00

**Übertrag Reinertrag € 8.148,00**

	1	2		
	(angenom. Liegenschaftszinssatz = 4,0 %)			
	./i. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
	3			
54.607,00 €	x	4,0		
	100		-	€ 2.184,00
				€ 5.964,00
mit 4,0 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer				
von rd. 25 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer				
von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV				
	Barwertfaktor =		15,62	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag			€	93.158,00
Bodenwert Flurstück 235			+ €	54.607,00
vorläufiger Ertragswert			€	147.765,00

- 1** Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2** Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 01.01.2026 keine Liegenschaftszinssätze für Garagen/Stellplätze o.ä. veröffentlicht

Zum Vergleich werden die folgenden Auswertungen für Teileigentum herangezogen:

Büro/Praxis:	5,1 %	Bandbreite 2,9 - 7,3 %
Laden	4,8 %	Bandbreite 3,5 - 6,1 %

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung von Objektart und Lage ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % zugrunde gelegt.

Vorläufiger Ertragswert € 147.765,00

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Alfred-Brehm-Straße o. Nr.
52477 Alsdorf-Ofen



26

Vorläufiger Ertragswert € 147.765,00

**Vorläufiger Ertragswert der Garagen
und des Stellplatzes**

rd. € 148.000,00



10.0 Auswertungen des Gutachterausschusses über Verkäufe von PKW-Garagen

Der vorläufige Ertragswert beträgt rd. 148.000,00 €.

Lässt man den Stellplatz unberücksichtigt, so ergibt sich ein Wert von rd. 12.330,00 € / Garage.

Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen wurden im Marktbericht 2026 wie folgt beschrieben:

Die Preisspannen wurden durch Auswertung von Kauffällen (überwiegend Wohnungs- und Teileigentum) aus den Jahren 2024 bis 2025 ermittelt. Dabei spiegeln die Spannen folgende Unterschiede wider:

- Bauart der Garagen und Stellplätze,
- Alter,
- Ausstattungsmerkmale und
- Lage.

Es konnten Weiterverkäufe und Erstverkäufe (aus Neubau und Umwandlung) getrennt voneinander betrachtet und Marktschwerpunkte ermittelt werden.

Die ausgewerteten Preise für im Normaleigentum verkaufte Garagen liegen innerhalb der Spannen der ausgewerteten Kauffälle im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Städte Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen und Gemeinden Roetgen und Simmerath				
Weiterverkäufe	Markt-schwer-punkt	von	bis	Anzahl
Garage	11.500 €	2.500 €	30.000 €	29
Tiefgaragen-stellplatz	9.500 €	5.000 €	20.000 €	18
offener Stellplatz	7.500 €	5.000 €	12.500 €	6
Carport	---			



11.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um PKW-Garagen und um einen Stellplatz.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wird der Verkehrswert von Garagen üblicherweise im Ertragswertverfahren ermittelt.

Vergleichend wurden auch Auswertungen des Gutachterausschusses herangezogen.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass der ermittelte Wert von 12.330,00 € je Garage nur gering über dem Marktschwerpunkt der Auswertungen des Gutachterausschusses von 11.500,00 € und insgesamt im mittleren Bereich der Bandbreite liegt.

Der Verkehrswert wird somit im Folgenden vom Ertragswert abgeleitet.



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 15 - 17 des Wertgutachtens)
- 18.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Ertragswert 148.000,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten - 18.000,00 €

= 130.000,00 €

Bodenwert des Flurstückes 236 + 2.040,00 €

Wert der Flurstücke 235 + 236 als wirtschaftliche Einheit

rd. 132.040,00 €

Der ermittelte Ertragswert des Garagenflurstücks und der Bodenwert des Flurstückes 236 werden aufgrund der Objektart im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Wert dem Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Garagengrundstückes Flurstück 235
und des Wegeflurstückes 236

Alfred-Brehm-Straße
in 52477 Alsdorf-Ofen

wird ermittelt als wirtschaftliche Einheit zum
Bewertungsstichtag 18. März 2026
mit

132.040,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich

Flurstück 235

mit

130.000,00 €

Flurstück 236

mit

2.040,00 €

Herzogenrath, 18. Juni 2026



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. vollständig überarbeitete Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen, 01.01.2026