

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

Gastdozent Ingenieurakademie West



Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Aachen

18 K 94/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohn- / Geschäftshaus

Grabenstraße 3 in 52477 Alsdorf Broicher-Siedlung





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeberin	5
1.4 Ortsbesichtigung	5 + 6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6 + 7
1.7 Unterlagen	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Rückwärtige Erschließung	14
4.6 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	15 + 16
4.7 Bergbauliche Stellungnahme des EBV	17
4.8 Sonstige Rechte / Lasten	17
5.0 BAUBESCHREIBUNG	18 + 19
5.1 Hausanschlüsse	20
5.2 Außenanlagen	20
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	20 + 21
5.4 Energetische Beurteilung	22
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn-/Nutzflächen	22 + 23
5.6 Weitergehende Hinweise	23 + 24



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	25
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	28
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	29 + 30
8.3 Gebäudewerte	31 + 32
8.4 Vorläufiger Sachwert	33
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	37 - 40
LITERATURVERZEICHNIS	41



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Alsdorf	
Blatt	4737	Nr. 1
Gemarkung	Alsdorf	
Flur	64	
Flurstück	32/3	
Größe	696 qm =====	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
Geschäfts-Nr. 18 K 94/25
Beschluss vom 14.10.2025

1.4 Ortsbesichtigung

1) erfolgte am 17. November 2025
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- Herr RA Franz Brandt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros



- 2) erfolgte am 15. Januar 2026
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

Hinweis des Unterzeichners

Der angekündigte Termin zur Ortsbesichtigung am 19.12.2025 ist auf Bitte des Nutzers der Gewerbefläche abgesagt worden. Der Termin wurde verlegt auf den 15.01.2026.

Auch zu diesem Termin war niemand anwesend.

1.5 Wertermittlungsstichtag

15. Januar 2026

- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

15. Januar 2026

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2025 (Seite 1-7)
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.10.2025
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutz- und Wohn-Flächen
- Außenaufmaße
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Hausakte bei der Stadt Alsdorf
- Bauschein vom 26.07.1963 "Errichtung eines Lageranbaus am Wohn- und Geschäftshaus"
- Rohbauabnahme vom 26.11.1964 zu o.a. Bauvorhaben
- Schlussabnahme vom 03.08.1970 zu o.a. Bauvorhaben
- Bauschein vom 25.09.1967 "Errichtung einer Garage"



- Schlussabnahme zum o.a. Bauvorhaben vom 04.06.1970
- Bauschein vom 19.03.1992 Nutzungsänderung des Ladenlokals als Büro- und Abstellraum und Betreibung eines Kiosks mit Lageplan und Erdgeschossgrundriss
- Bescheinigung vom 29.04.1992 über das Ergebnis zur Bauzustandsbesichtigung des o.a. Bauvorhabens (Nutzungsänderung)
- 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

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Grabenstraße, einer (Siedlungs-) Wohnstraße im Stadtteil Broicher-Siedlung der Stadt Alsdorf, rd. 20 m von der Einmündung in die Osterfeldstraße entfernt.

Die Stadt Alsdorf mit rd. 48.000 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 StädteRegion und an Städte und Gemeinden des Kreises Düren.

Der Stadtteil Broicher-Siedlung mit rd. 2.800 Einwohnern liegt rd. 5,0 km süd-östlich vom Alsdorfer Zentrum entfernt.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus zumeist eineinhalbgeschossigen (Siedlungs-) Wohnhäusern in halboffener Bauweise.

Dem Bewertungsobjekt gegenüber ist die Gemeinschaftsgrundschule.

Im Stadtteil Broicher-Siedlung sind nur geringe Waren- und Dienstleistungsangebote. Umfangreiche Angebote sind im Alsdorfer Zentrum in rd. 5,0 km (s. o.) und im Stadtteil Mariadorf in rd. 2,5 km.

Die Anschlussstelle Alsdorf der A44 ist in rd. 4,5 km.

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

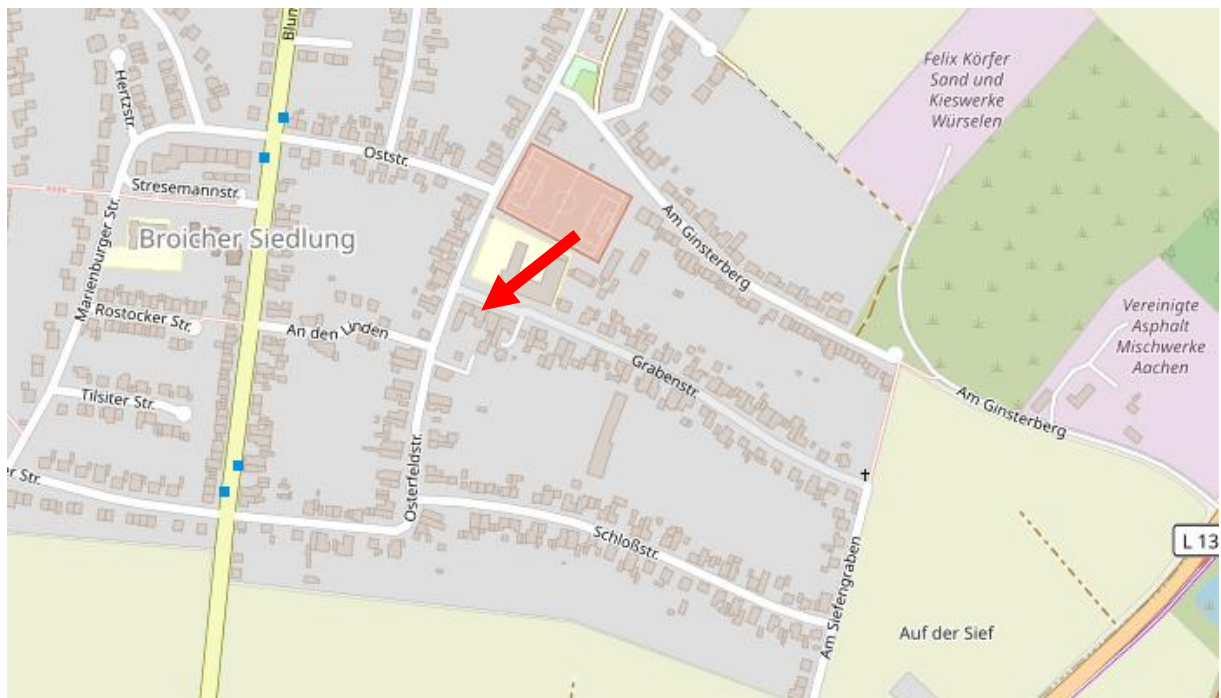
Bewertungsobjekt:
Grabenstraße 3
52477 Alsdorf-Broicher-Siedlung



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. + 2. Wohn- / Geschäftshaus mit Anbau

Das - geschätzt - 1955 errichtete Vorderhaus ist eingeschossig, unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss angenommen.

Um 1965 erfolgte ein rückwärtiger Lageranbau.

In 1992 erfolgte eine Nutzungsänderung des Lebensmittelgeschäftes im Erdgeschoss in einen Kiosk sowie Büro und Ausstellung für Sanitär und Heizungsbedarf.

Im Dachgeschoss des Hauses ist - soweit feststellbar - eine Wohneinheit.

3. PKW-Doppelgarage

Baujahr um 1968

Anmerkung

Eine Altakte bei der Stadt Alsdorf ist nicht vorhanden, so dass keine Angabe über das Baujahr des Wohnhauses und der Wohnung im Dachgeschoss gemacht werden kann.

3.1 Wohn-/Nutzflächen

1. + 2. Wohn- / Geschäftshaus mit Anbau

Gewerbliche Nutzflächen

Erdgeschoss (EG)

Ausstellung, Büro, Flur,
ehem. Kiosk, Lager, Flur,
WC, Abstellen rd. 123,0 qm

Wohnflächen

Dachgeschoss (DG)

1 Wohnung mit einer Fläche
von rd. 81,0 qm
angenommen

Fläche gesamt rd. 204,0 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)		
Abstellen	<u>rd.</u>	<u>90,9 qm</u>
3. PKW-Doppelgarage	<u>rd.</u>	<u>30,5 qm</u>

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage von Umbauzeichnungen aus der Bauakte, ergänzt durch Außenaufmaße im Rahmen der Außenbesichtigung.

Die vorgenannten Umbauzeichnungen sowie die Berechnungen der Nutz- und Wohnflächen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Mieten

Gewerbliche Nutzfläche

Die gewerbliche Nutzfläche wird genutzt als Büro-/Lagerfläche eines Hausmeisterbetriebes.

Wohnung

Die Wohnung ist lt. Angabe eines in diesem Zwangsversteigerungsverfahren tätigen Rechtsanwalts vermietet.

Angaben zu Mietvereinbarungen liegen mir nicht vor.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 64 Nr. 32/4 und 32/5 mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. Dezember 1950 eingetragen am 05. November 1951. Hierher übertragen am 20. Oktober 1972.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 94/25). Eingetragen am 09.09.2025.

4.2 Baulasten

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Alsdorf, Gemarkung Alsdorf, Flur 64, Flurstück 32/3, Grabenstraße 3

Aufgrund Ihrer Anfrage vom 23.10.2025 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, Grabenstraße 3
Gemarkung Alsdorf, Flur 64, Flurstück 32/3*

Das o. g. Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige 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:

Bescheinigung über Beiträge nach BauGB und KAG

Für das Grundstück Grabenstraße 3 (Gemarkung Alsdorf, Flur 64, Flurstück 32/3), 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 Grabenstraße nicht mehr an.

Ein Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 135a BauGB fällt für das betroffene Grundstück nicht an.

Eine straßenbauliche Maßnahme, die Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslöst, ist im städtischen Haushalt für die Grabenstraße in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.5 Rückwärtige Erschließung



 = Wegnutzung

Mit Zufahrt der Osterfeldstraße verläuft auf den Grundstücken Grabenstraße 1 – 7 ein Weg, der die Rückfronten der Grundstücke Grabenstr. 1 – 9 erschließt, wobei kein Wegegrundstück vorhanden ist, sondern der Weg über die Flurstücke der Grundstücke Grabenstr. 1 – 7 verläuft.





4.6 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde folgende Auskunft erteilt.

Bezirksregierung Arnsberg 

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Architektur- und Sachverständigenbüro
Bonenkamp
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Grundstück(e): Grabenstr. 3 in Alsdorf
Gemarkung: Alsdorf, Flur: 64, Flurstück(e) 32/3

Ihr Schreiben vom 08.12.2025
Az. des Gerichts: 18 K 94/25

Guten Tag,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle, Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre

Datum: 09. Januar 2026
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-3488
bei Antwort bitte angeben

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bezirksregierung
Arnsberg



Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbe-
reich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbe-
reich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen
Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-
grundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufga-
ben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Ge-
währ für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten
kann jedoch nicht übernommen werden.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als
Anlage beigefügt.



4.7 Bergbauliche Stellungnahme des EBV

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den EBV wurde folgende Auskunft erteilt.

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:	
Aktenzeichen	
Ihr Zeichen	Unser Zeichen
Telefon-Durchwahl	Telefax
Datum 12.01.2026	

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Objekt: Grabenstraße 3 in 52477 Alsdorf,
Gemarkung Alsdorf, Flur 64, Flurstück 32/3

Eigentümer:

Ihre Mitteilung v. 07.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 07.01.2026 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück zu keinem Zeitpunkt den Einwirkungen aus der von uns zu vertretenden Steinkohlenabbautätigkeit unterlag.

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

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Frank Winkelkötter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.

4.8 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt



Vorbemerkung

Das Wohn- / Geschäftshaus wurde nicht von innen besichtigt.

Die folgende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Anschein und baualterüblichen / objektüblichen Annahmen.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Dachstuhl,
Decken, Dacheindeckung

1. Wohn-/Geschäftshaus mit Anbau

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein
angenommen
Geschossdecken aus Stahlbeton angenommen
Vorderhaus mit einem Satteldach aus einem
Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Anbau mit Flachdach

Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Spaltverblendern
Rückfronten geputzt

Treppen

Kellertreppe aus Beton
Geschosstreppe aus einer Holzkonstruktion
angenommen

Fenster

Fenster/Schaufensteranlage aus Kunststoff mit
Iso-Verglasung
Teilweise Rollläden

Türen

Bodenbeläge

Fliesen, Teppichboden, PVC und Laminat
angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände geputzt mit Tapete / Raufaser
angenommen



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Gewerbe

1 WC

Wohnen

1 Bad

Jeweils in durchschnittlicher Ausstattung
angenommen

Heizung

Gas-Zentralheizung angenommen

Warm-Wasserbereitung

Dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
angenommen

Elektroinstallationen

Dem sonstigen teilmodernisierten Standard des
Wohnhauses entsprechend angenommen

Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

- Dachgauben
- Außentreppe EG + OG in den Hausgarten
- Überdachung im Hofbereich

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. Doppelgarage

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Bims- und Kalksandstein
angenommen
Pulldach mit Eindeckung aus Wellfaserzement-
platten
2 Stahlschwingtore



5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist angenommen an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Befestigte Freiflächen im Anschluss an das Gebäude mit Belag aus Betonplatten
Der Hausgarten weist eine Rasenfläche und einzelnen Aufwuchs auf



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind insgesamt - soweit von außen feststellbar - normal.

Abweichend wurde festgestellt:

1. Wohn-/Geschäftshaus



2. Doppelgarage

- Rissbildungen, Putzschäden und Durchfeuchtungen der Rückwand



3. Außenanlagen

- Schäden an der Garagen-Vorfläche

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Verkehrswertermittlung ein Abzug von 3.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktangepassten Abzug.

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

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



5.4 Energetische Beurteilung

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

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes können daher nicht gemacht werden.

Es wird von einem geringen energetischen Standard ausgegangen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Gewerbefläche

Soweit feststellbar der ehem. Nutzung als Kiosk / Ausstellungsfläche entsprechend.

Die Fläche ist m. E. geeignet für eine durchschnittliche Büronutzung mit Nebenflächen.

Wohnen

Zugang über den rückwärtigen Erschließungsweg und über den Hausgarten des Grundstücks, durch eine Außentreppe in das Ober- / Dachgeschoss. Über den Grundriss der Wohnung ist keine Angabe möglich.





5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der äußere optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.*

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.



-
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
 - 4) *Die Bauakte bei der Stadt Alsdorf enthält keine Altakten über das Wohn-/Geschäftshaus.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

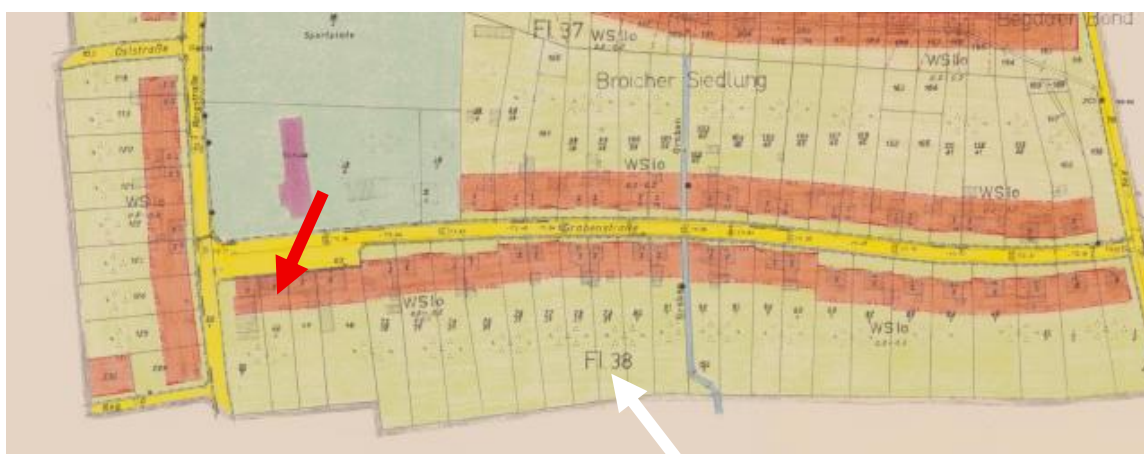
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Städte-Region Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der ehemaligen Gemeinde Broichweiden "Fluchtlinien und Bauzonen".

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf stellt das Grundstück als Wohnbaufläche "W" dar.

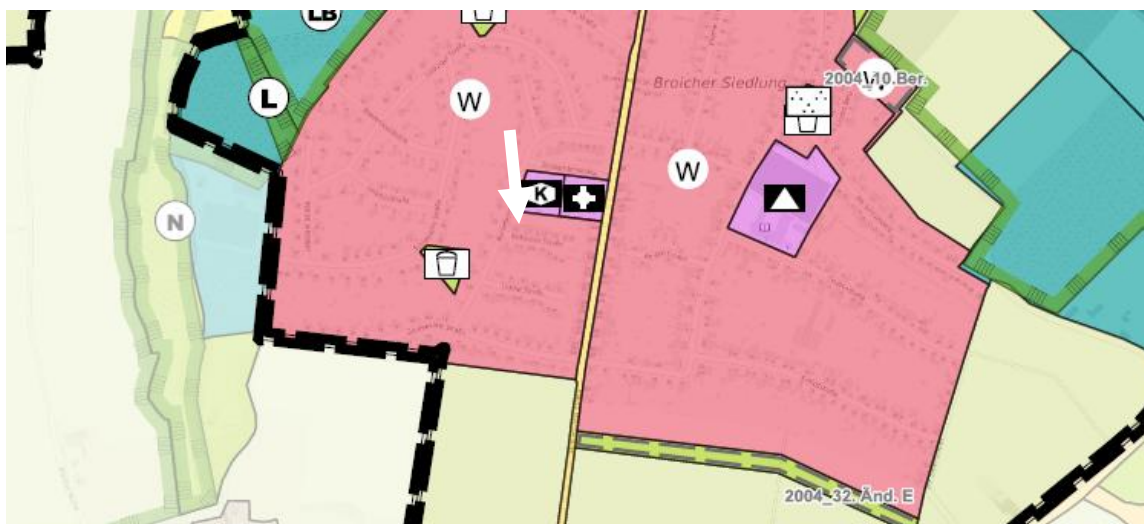
Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des o. a. Bebauungsplanes und des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 der ehem. Gemeinde Broichweiden



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Grabenstraße 3
52477 Alsdorf-Broicher-Siedlung



27

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn-/Geschäftshaus mit Doppelgarage.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der (teilweisen) Eigennutzung, aber auch zur (teilweisen) Vermietung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgen Wertermittlungen nach dem Sach- und Ertragswertverfahren.

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



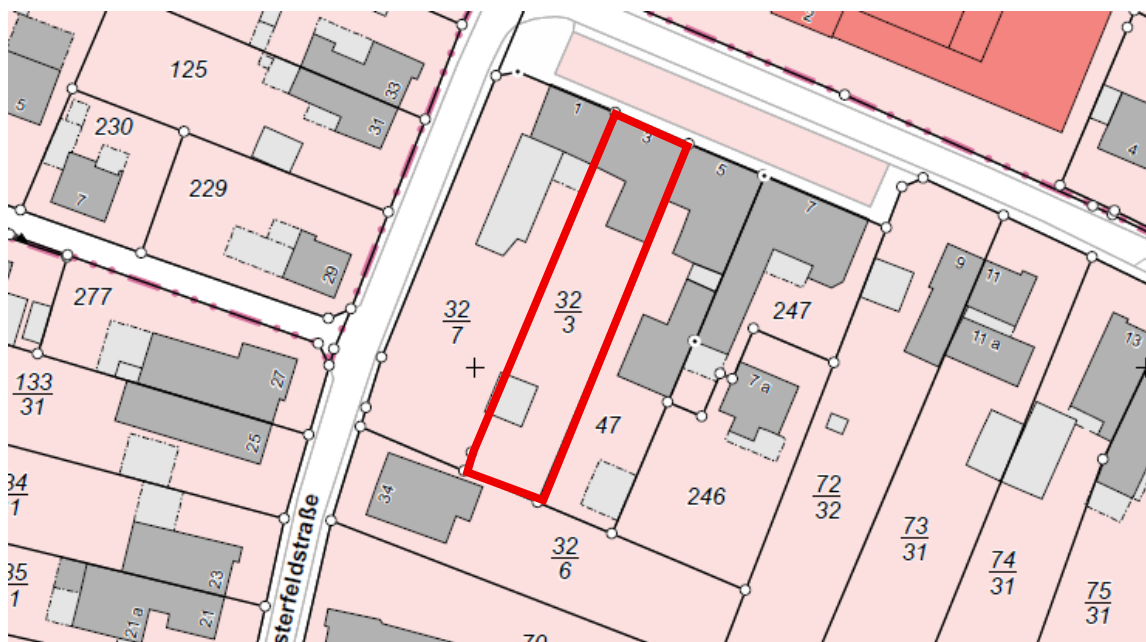
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
64	32/3	Gebäude- und Freifläche, Grabenstraße 3	696 qm

- Front : rd. 12,0 m
 Tiefe : rd. 58,0 m
 Grundstückszuschnitt : rechteckig
 (s. Ausschnitt aus der Flurkarte)
 Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süden des Grundstücks



(Ausschnitt aus der Flurkarte)



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städte-Region Aachen beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **235,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 170,00 - 309,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 235,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner größeren Tiefe von rd. 58,0 m von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

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

Die rückwärtig verbleibende Fläche wird - unter Berücksichtigung von Begünstigung / Belastung durch einen Weg - und verbunden mit der zusätzlichen rückwärtigen Erschließung, mit 35 % des Baulandwertes bewertet (Faktor = 0,35).

Daraus folgt:

$$235,00 \text{ €/qm} \times 0,35 = 82,25 \text{ €/qm} \quad \underline{\underline{\text{rd. 82,00 €/qm}}}$$



Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Gemarkung Alsdorf

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	Ansatz / qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
64	32/3	Gebäude- und Freifläche, Grabenstraße 3	696 qm			
		davon	420 qm	235,00 €	98.700,00 €	98.700,00 €
		und	276 qm	82,00 €	22.632,00 €	22.632,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	121.332,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	121.332,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Sachwertmodell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für IV / 2025

Bund = 190,6 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohn-/Geschäfts- haus	386,0	1 676,00 €	1.288,50 €	497.360,00 €	3 68,0	159.160,00 €
2. Doppelgarage	39,0	2 450,00 €	857,70 €	33.450,00 €	4 68,0	10.700,00 €
						169.860,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 3.01, Zweifamilienhaus als Reihemittelhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, angenommen)

Baujahr: um 1955 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1971 (aufgrund angenommener Modernisierungsmaßnahmen)

Standardstufen: 2 + 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 640,00 - 735,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **676,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 676,00 €/qm BGF x 1,0 = **676,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert 169.860,00 €



Übertrag Gebäudewert 169.860,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, Garagen

Standardstufen: 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)
 Bandbreite ges.: 245,00 - 485,00 €/qm BGF
 Ausgangswert: **450,00 €/qm BGF**

3 Fiktives Baualter zum Bewertungszeitpunkt rd. 49 Jahre,
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach 26 Jahre bei
 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.
 Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **68,0 %**

4 Abschreibung wie das Wohnhaus, angenommen

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 19 des Wertgutachtens)	+	6.500,00 €
	=	176.360,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		0,00 €
	=	176.360,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	14.000,00 €
Zuschlag/Abzug	±	0,00 €
		190.360,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = 190.360,00 €

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
 Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung von Grundstücksgröße und der vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 VORLÄUFIGER SACHWERT

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert	€	121.332,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	190.360,00
	€	311.692,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	312.000,00



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

1. Gewerbe

Für die Erdgeschoss-Ebene des Hauses wird von einer Büronutzung ausgegangen.

Zur Ermittlung eines Mietansatzes werden die Veröffentlichungen der Initiative Aachen 2025/2026 über den gewerblichen Immobilienmarkt in Aachen und der StädteRegion Aachen mit Mietspiegel herangezogen.

Für die Stadt Alsdorf ist Folgendes veröffentlicht worden:

ALSDORF	Mieten (netto, kalt) je m ² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit 2015 - 2024
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen	3,00 € bis 5,50 €
Produktionsflächen	5,00 € bis 5,50 €

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung von Lage, Zuschnitt und angenommener Ausstattung ein Ansatz von **5,50 €/qm** zugrunde gelegt.

2. Wohnen

Angaben über die gezahlte Wohnungsmiete liegen mir nicht vor.

Als Grundlage für die Ermittlung wird der Wohnungsmietspiegel der Stadt Alsdorf herangezogen.

Alsdorf verfügt über einen Mietspiegel mit Gültigkeit vom 01.01.2024 – 01.12.2025. Der o.a. Mietspiegel ist bis zur Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weiter gültig.

Die Wohnung des Hauses wird in den Mietspiegel wie folgt eingeordnet:

<i>Wohnlage:</i>	<i>mittel</i>
<i>Ausstattung:</i>	<i>Bad und Heizung</i>
<i>Baujahrgruppe:</i>	<i>bis 1970</i>
<i>Bandbreite:</i>	<i>4,60 - 5,60 €/qm</i>

Im vorliegenden Fall wird der Mittelwert der o.a. Bandbreite = **5,10 €/qm** zugrunde gelegt.

3. Doppelgarage

Die Doppelgarage wird mit **60,00 €/Einstellplatz** im Monat angesetzt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Grabenstraße 3
52477 Alsdorf-Broicher-Siedlung



35

Somit ergibt sich folgende Berechnung

1. Gewerbe	rd.	123,0 qm	x	5,50 €/qm	=	676,50 €
2. Wohnen	rd.	<u>81,0 qm</u>	x	5,10 €/qm	=	413,10 €
	NF/WF rd.	<u>204,0 qm</u>				
3. Doppelgarage		2 St.	x	60,00 €/mon.	=	<u>120,00 €</u>
						1.209,60 € x 12
				Jahresrohertrag		14.515,00 €

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

Verwaltung

2 Einheiten	x	359,00 €	= €	718,00
2 Garagen	x	47,00 €	= €	94,00

Instandhaltung

Wohnen:	204,0 qm WF/NF	x	14,00 €	= €	2.856,00
Garage:	2 Stk.	x	106,00 €	= €	212,00

Mietausfallwagnis

Gewerbe/Wohnen:	3,0 % i.M.	v.	14.515,00 €	= €	<u>435,00</u>	<u>4.315,00</u>
-----------------	------------	----	-------------	-----	---------------	-----------------

Reinertrag € 10.200,00

1

(angenommener Liegenschaftszinssatz = 2,5 %)

./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

<u>121.332,00 €</u>	x	<u>2,5</u>			
	100				- € <u>3.033,00</u>

Anteil des Gebäudes am Reinertrag € 7.167,00

2

mit 2,5 % kapitalisiert bei einer angenommenen wirtschaftl.

Restnutzungsdauer von rd. 26 Jahren; gem. Anlage 2

zu § 34 ImmoWertV Barwertfaktor = 18,95

Gebäudeertragswert € 135.815,00

Bodenwert € 121.332,00

€ 257.147,00

vorläufiger Ertragswert rd. € 257.000,00



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

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben im ehemaligen Kreis Aachen die folgenden Liegenschaftszinssätze ergeben:

Marktbericht 01.01.2025

(mod.) Restnutzungsdauer:

25 - 40 Jahre

Objektart Zweifamilienhäuser

1,4 % +/- 1,2 %

Unter Abwägung von Lage und Objekt mit gewerblicher Nutzung wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftssatz von 2,5 % der Bewertung zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der Auswertungen liegt.

Zusammenstellung der Werte		
Vorläufiger Sachwert	rd.	€ 312.000,00
Vorläufiger Ertragswert	rd.	€ 257.000,00



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn-/Geschäftshaus mit je einer Gewerbe- und Wohneinheit.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Wohn-/Geschäftshaus** mit nur zwei Einheiten wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2025 (Auswertungen aus 2023 und 2024) Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Für die hier zu bewertende Objektart sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht worden.

Für die Bodenrichtwertstufe 2 und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 312.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei Zweifamilienhäusern 0,90.

Das hier vorliegende gemischt genutzte Objekt ist nur bedingt mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten vergleichbar.

Aus diesem Grund wird der durchschnittliche Sachwertfaktor von 0,90 auf 0,85 angepasst.

Daraus folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
312.000,00 €	x	0,85	=	265.200,00 € =====



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 20 + 21 des Wertgutachtens)
Abzug - 3.000,00 € als Rechengröße
- b) Das Objekt nicht von innen besichtigt. Es verbleiben Unsicherheiten bzgl. Ausstattung und innerem Unterhaltungszustand. Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheit wird ein Abzug von 10 % vom Gebäudezeitwert des Wohn-/ Geschäftshauses von rd. 16.000,00 € vorgenommen.

Marktangepasster Sachwert 265.200,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	3.000,00 €
b) Sicherheitsabzug (s.o.)	-	<u>16.000,00 €</u>
	=	246.200,00 €
Sachwert	rd.	<u>246.000,00 €</u>

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der **ermittelte Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Wohn-/Geschäftshauses

Grabenstraße 3
in 52477 Alsdorf-Broicher-Siedlung

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 15. Januar 2026
mit

246.000,00 €

Hinweis des Unterzeichners:

Der vergleichend ermittelte Ertragswert liegt- unter Berücksichtigung der Abzüge aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale- in der Größenordnung des Verkehrswertes und bestätigt somit dessen Größenordnung.

Herzogenrath, 24. Februar 2026

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2025**