

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 Zweifamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaute
Grundstück Ostlandstraße 2 in 52499 Baesweiler-Setterich**



Datum des Gutachtens: 05.02.2026

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 27/25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuch	12
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	13
2.4.4	Wohnungsbindung	13
2.4.5	Mietverträge	14
2.4.6	Denkmalschutz	14
2.7	Planungsrechtliche Situation	14
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit	20
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	20
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	21
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	22
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	24

6.1	Allgemeines	24
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	24
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	25
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	26
7.1	Allgemeines	26
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
7.3	Vorläufiger Ertragswert	29
8	Zusammenstellung der Werte	29
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	30
10.1	Baumängel / Bauschäden	30
10.2	Einfluss der Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks	30
10.3	Zusammenstellung der Werte	31
11	Verkehrswert	31
12	Anhang	33
12.1	Fotos	33
12.2	Grundrisskizzen ohne Maßstab	45

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts
Wertermittlungstichtag:	06.01.2026
Qualitätstichtag:	06.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	06.01.2026
Teilnehmerin:	der Eigentümer, der Verfahrensbevollmächtigte der Eigentümerin, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem links angebauten, zweigeschossigen, vollständig unterkellerten Zweifamilien-Reihenendhaus mit zwei Eingängen und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer rechts angebauten PKW-Garage
Objektbezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug Setterich 1761 vom 03.07.2025 (ohne Abt. III)- schriftliche Auskunft der Stadt Baesweiler zur Erschließungsbeitragssituation vom 05.12.2025- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 06.01.2026- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler vom 02.02.2026- schriftliche Auskunft der Stadt Baesweiler über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 28.10.2025- Bauakte der Stadt Baesweiler, am 04.11.2025 digital erhalten- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 31.10.2025- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 20.11.2025- schriftliche Auskunft der RWE Power AG vom 20.11.2025- schriftliche Auskunft der EBV GmbH vom 03.12.2025- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 06.01.2026- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der

Grundstücksmarkt in der Städtereion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wengleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte.

Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024) sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt. Demnach sind die Kaufpreise in der Städtereion Aachen für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser im 3. Quartal 2025 gegenüber dem 4. Quartal 2024 um rd. 6,3% gestiegen.

- 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:

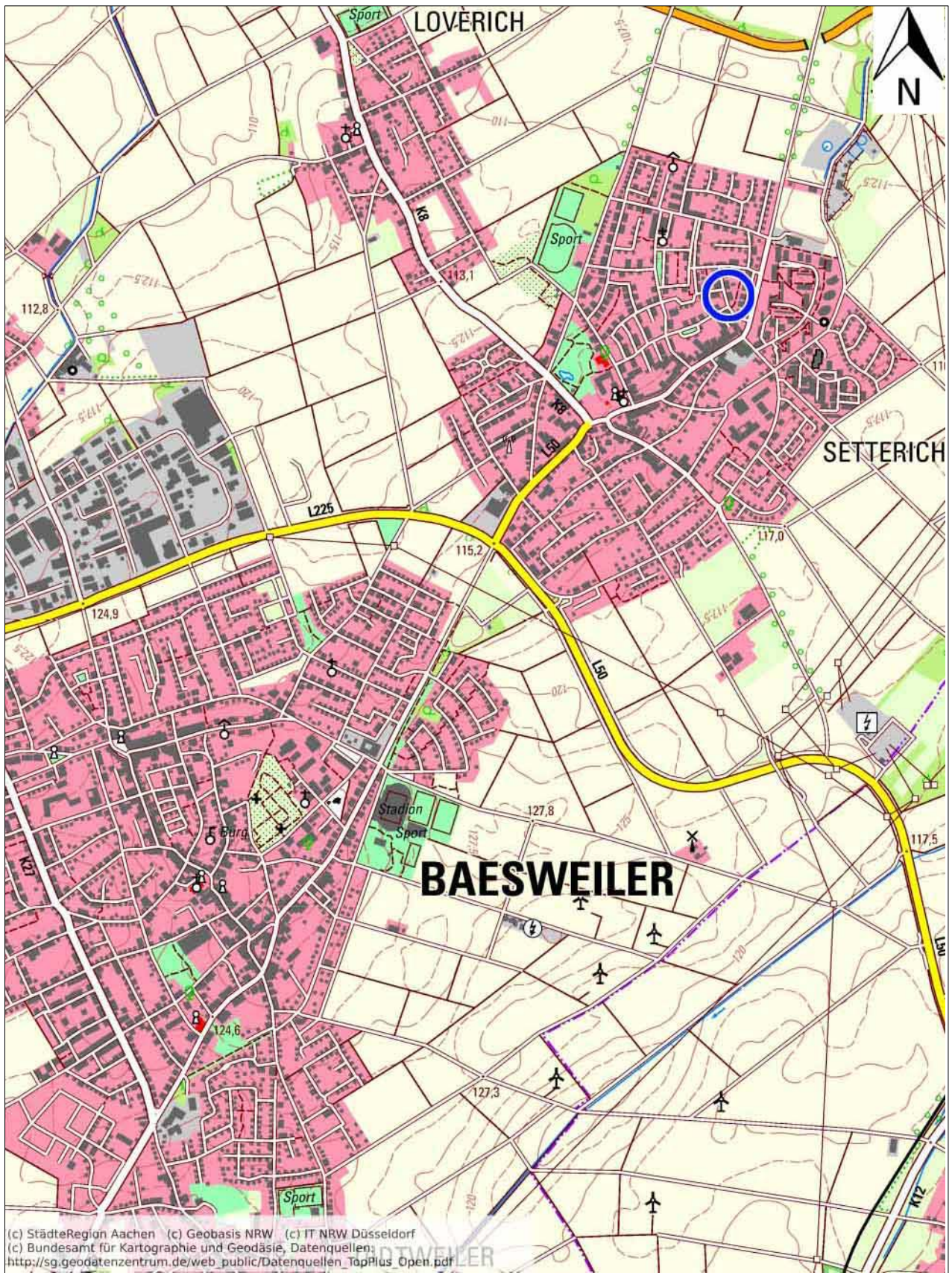
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger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

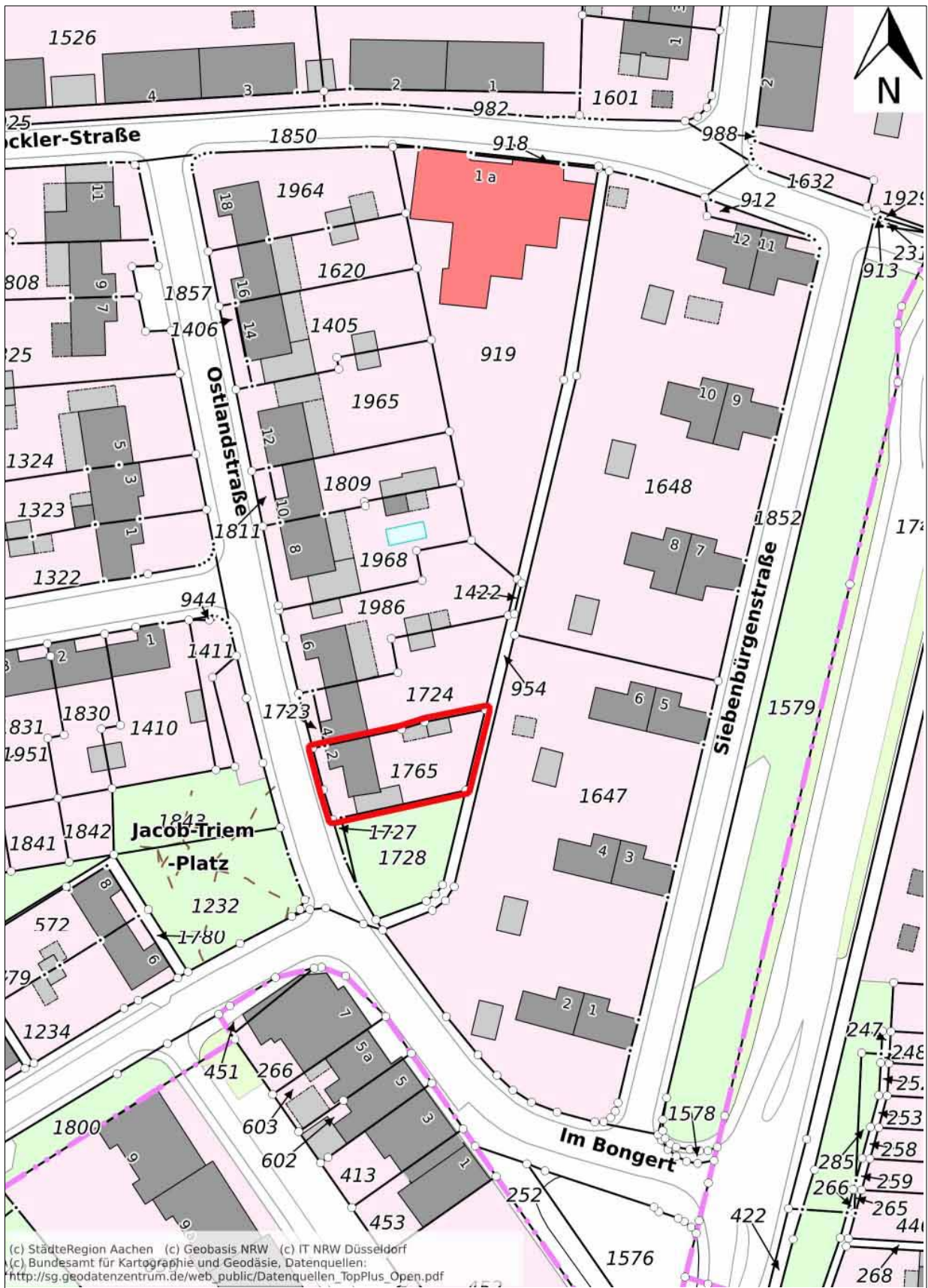
Hinweis:

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.



DTK M ca. 1:20.000, Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>



Lageplan M ca. 1:1.030, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum des Stadtteils Setterich, nordöstlich des Zentrums von Baesweiler. Die Stadt Baesweiler hat rd. 28.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück wird im Westen von der Ostlandstraße erschlossen, eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straße mit beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten in einer Tempo-30-Zone. Die Straße verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Im Norden grenzt das Grundstück an ein gleichartig bebautes Nachbargrundstück, im Süden befindet sich ein unbebautes Grundstück. Der Garten ist nach Osten orientiert und grenzt an eine private Wegefläche, die in diesem Bereich verwildert und nicht zugänglich ist. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser. Das Gebiet ist als Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Die Autobahnauffahrt Aldenhoven auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet in ca. 7,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen ist ca. 250 m entfernt. Die nächste Regionalbahn-Haltestelle befindet sich in Alsdorf und ist ca. 7,6 km entfernt.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Setterich ab ca. 290 m Entfernung und darüber hinaus im Zentrum von Baesweiler in ca. 3,2 km Entfernung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt finden sich im Stadtzentrum von Aachen in ca. 20 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** In Setterich befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und eine Realschule, weiterführende Schulen aller Schulformen befinden sich ab ca. 2,7 km Entfernung in Baesweiler und in den angrenzenden Gemeinden.
- Immissionen:** Beim Ortstermin waren keine nennenswerten Immissionen feststellbar. Die Lärmkarte 2022, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen aus.
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge rd. 13 m, Grundstückstiefe rd. 29 m, trapezförmiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände. Der Garten ist nach Osten orientiert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 31.10.2025 kein Verdacht auf Altlasten.

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg teilte am 20.11.2025 auf meine Anfrage über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung Folgendes mit:

„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Fürst Bismarck“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“.

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ ist die „RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

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 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 nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1980er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von

Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Inwieweit der Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Bezüglich des Grubenwasseranstiegs im Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen. Hinsichtlich Grundwasserabsenkung im Braunkohletagebau sollten Sie sich an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen wenden.“

Die EBV GmbH teilt mit Schreiben vom 03.12.2025 Folgendes mit:
„bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.11.2025 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück zu keinem Zeitpunkt den Einwirkungen aus Steinkohleabbautätigkeit unterlag.

Eine Beeinflussung hinsichtlich des von den ehemaligen Gruben Carl-Alexander/Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohleabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.“

Die RWE Power AG teilt mit Schreiben vom 20.11.2025 Folgendes mit:
„Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

Aus sachverständiger Sicht sind somit keine Werteeinflüsse zu berücksichtigen, die über die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen und bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, hinausgehen.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten geben an, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte, Überflutungsgefahr im Gartenbereich des Grundstücks besteht.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten und extrem) o. M.,
Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

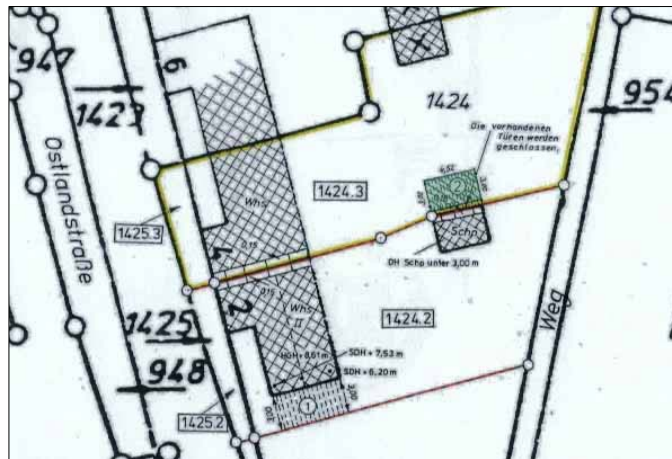
Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Setterich, Blatt 1761
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 3: Gemarkung Setterich, Flur 1, Flurstück 1765, Gebäude- und Freifläche, Ostlandstraße 2, groß 388 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 2: <i>Zwangsversteigerungsvermerk</i>
Abteilung III:	<i>(liegt nicht vor)</i> <i>Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.</i>

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.02.2026 keine Eintragungen **zulasten** des hier zu bewertenden Grundstücks. **Zugunsten** des Bewertungsgrundstücks wurde im Zusammenhang mit einer Grundstücksteilung in Baulastenblatt Nr. 1450, lfd. Nr. 1 am 25.04.2000 eine Abstandsflächenbaulast auf dem linken Nachbargrundstück Ostlandstraße 4, Flurstück 1724, für das an der Grenze errichtete Gartenhaus eingetragen. Diese Baulast hat folgenden Wortlaut:

„Übernahme der öffentlich rechtlichen Verpflichtung, die dem auf Teilstück 2 des Baulastgrundstückes bestehenden Schuppen fehlende Abstandsfläche in einer Länge von 4,52 m und einer Tiefe von 3,00 m auf dem Teilstück 3 des Baulastgrundstückes zu übernehmen.“



Ausschnitt Lageplan zur Baulast **zugunsten** des Grundstücks Ostlandstraße 2

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Baesweiler hat am 05.12.2025 schriftlich mitgeteilt, dass für den Ausbau der Erschließungsanlage „Ostlandstraße“ kein Erschließungsbeitrag und kein Kostenerstattungsbeitrag für den ökologischen Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches an die Stadt Baesweiler zu zahlen ist. Straßenausbaumaßnahmen, die eine sachliche Beitragspflicht für die Veranlagung des Bewertungsgrundstücks zu Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen für den Ausbau der Anlage „Ostlandstraße“ erfüllen, wurden nicht durchgeführt. Für zukünftige Maßnahmen werden nach derzeitiger Rechtslage keine Beiträge erhoben.

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

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 28.10.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Die Wohnung im Erdgeschoss und die Garage werden am Wertermittlungsstichtag von einem Eigentümer genutzt und sind nicht vermietet.

Die Wohnung im Obergeschoss ist am Wertermittlungsstichtag vermietet. Es wurde ein üblicher Formular-Mietvertrag geschlossen mit Mietbeginn am 01.02.2018. Die Nettokaltmiete beträgt seit Mietbeginn unverändert 250,00 € monatlich. Gemäß Angabe ist der Mietvertrag zum 01.04.2026 gekündigt.

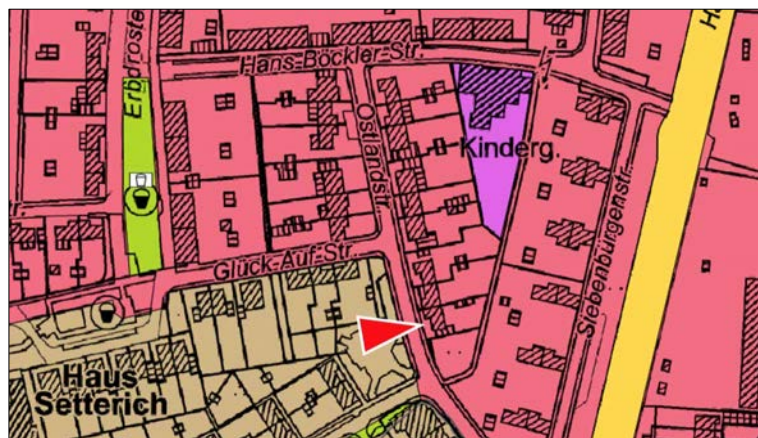
2.4.6 Denkmalschutz

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

2.7 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Baesweiler ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Baesweiler Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt

können geringfügige Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:	links angebautes, zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Zweifamilien-Reihenendhaus mit zwei Eingängen und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer rechts angebauten PKW-Garage
Nutzung:	Die Wohnung im Erdgeschoss und die Garage werden von einem Eigentümer genutzt, die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.
Baujahr:	ca. 1955, Garage und Eingangsüberdachung ca. 2002
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">- Dacheindeckung mit Dämmung ca. 2001 erneuert- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Hauseingangstüren vermutlich um 2000 erneuert- Ölzentralheizung vermutlich um 2000 erneuert- Bäder, Bodenbeläge, Innentüren vermutlich um 2000 erneuert
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur, Heizungskeller mit Öltanklager, Bad, Kellerraum (geringfügig ausgebaut), lichte Raumhöhe ca. 2,00 m, Kelleraußentreppe
Erdgeschoss:	eine Wohnung mit Eingangsflur, Treppe in den Keller, zwei Zimmer, Flur, Küche, Bad, lichte Raumhöhe ca. 2,45 m
Obergeschoss:	eine Wohnung mit Eingangsflur im Erdgeschoss, Treppe ins Obergeschoss, zwei Flure, drei Zimmer, Küche, Bad, lichte Raumhöhe ca. 2,45 m
Dachgeschoss:	Speicherraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	<p>Die Bauakte wurde am 04.11.2025 von der Stadt Baesweiler zur Verfügung gestellt. Sie enthält folgende Vorgänge:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung vom 05.10.2001 zum Neubau einer Garage- Baugenehmigung vom 16.09.2002 zum Neubau einer Türeingangsüberdachung <p>Für das Gartenhaus mit Terrassenüberdachung an der linken Grundstücksgrenze ist keine Baugenehmigung enthalten. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung wird unter Bezugnahme auf die eingetragene Baulast unterstellt, dass das Gartenhaus als Schuppen genehmigt ist. Die Terrassenüberdachung wurde offensichtlich später ohne Genehmigung hinzugefügt. Hier wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit die Zustimmung des Nachbarn einzuholen, ggf. die Eintragung einer weiteren Baulast nötig.</p> <p>Diesbezügliche Rechtssicherheit kann nur durch eine Bauvoranfrage erlangt werden.</p>
-------------------	--

Die ursprüngliche Baugenehmigung ist nicht enthalten. Da das Gebäude Teil einer ehemaligen Bergmannssiedlung ist, wird angenommen, dass zur Bauzeit eine Sammelbaugenehmigung erteilt wurde.

Mit Ausnahme der Terrassenüberdachung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Außenwände / Fassaden:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Hauseingangstüren:	zwei Kunststofftüren mit Isolier-Ornamentverglasung, je eine Klingelstelle, Eingangsstufen und -podest mit Fliesenbelag, je ein außen angebrachter Briefkasten, Vordach als Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, unterseitig mit Paneelen bekleidet
Geschossdecken:	Stahlbetondecken angenommen
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: Stahlbeton mit Anstrich, verputzt und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet EG / OG: verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet
Geschosstreppen:	Betontreppen mit Fliesenbelag, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss
Kelleraußentreppe:	Betontreppe mit Spaltklinkerbelag, Seitenwände verputzt
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Dachform:	traufständiges Satteldach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	mit Betondachsteinen eingedeckt, Kamin und Dachränder mit Schiefer oder Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich, Laminat- oder Fliesenbelag Erdgeschoss: Fliesenbelag Obergeschoss: Laminat- oder Fliesenbelag
Innenwände:	überwiegend Beton oder Mauerwerk angenommen

Wandoberflächen:	Kellergeschoss: Anstrich, verputzt und gestrichen oder gefliest EG / OG: verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen, Sanitärräume gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	Kellergeschoss: Holzbrettertüren oder naturholz furnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung EG / OG: naturholz furnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung EG / OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, zum Garten als Fenstertür Dachgeschoss: Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: ein Bad mit Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten und Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner Erdgeschoss: ein Duschbad mit Waschtisch, Duschwanne, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest Obergeschoss: ein Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Rapido, Baujahr ca. 2000, drei Kunststoff-Öltanks mit einem Fassungsvermögen von je 1.000 l, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Heizungsleitungen teilweise auf Putz verlegt
Warmwasserbereitung:	zentral über Standspeicher der Heizung
Elektroinstallation:	einfacher Standard
PKW-Garage:	Massivbauweise, Wände gemauert, innen und außen verputzt und gestrichen, Betonboden, Pultdach mit vollkantigem Holzdachstuhl, mit Betondachsteinen eingedeckt, teilweise mit Paneelen bekleidet und mit Unterspannbahn versehen, Stahlschwingtor, zum Garten Ausgangstür in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Gartenhaus:	Massivbauweise, Außenwände gemauert, innen und außen verputzt und gestrichen, Betonboden mit Laminatbelag, Stahlblechtür, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Waschtisch, Fliesenspiegel, Satteldach, Dachkonstruktion nicht sichtbar, vermutlich vollkantiger Holzdachstuhl, unterseitig mit Paneelen bekleidet, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung in Zink, Terrassenfläche mit Betonsteinen befestigt, Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit PVC-Wellplatten eingedeckt

Zubehör: nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Strom-, Post-, Wasseranschluss, Fernsehempfang mit Satellit

Entsorgung: öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung

Einfriedungen: Mauern

Terrassen und Wege: mit Betonsteinen befestigt

Garten: überwiegend Rasenfläche mit Beeten in den Randbereichen, Baum- und Strauchbestand

Garagenzufahrt: mit Betonsteinen befestigt

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in überwiegend baujahrestypischem, vernachlässigtem Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau.

Die Außenanlagen befinden sich in weitgehend gepflegtem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des aufgehenden Mauerwerks im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden, teilweise mit Schimmelbildung im oberen Wand- und Deckenbereich im Kellerraum hinten links
- Beiputz am Fenster im Kellerraum hinten links fehlt
- Sanitärgegenstände überwiegend stark abgenutzt
- Silikonfugen in den Bädern unsauber gearbeitet, teilweise mit Schimmelbefall
- Elektroinstallation teilweise mangelhaft, fehlende Fertiginstallation mit offenen Dosen, Steckdosen beschädigt
- Türen und Türrahmen im Schlossbereich teilweise stark beschädigt
- Tapeten lösen sich stellenweise, besonders im OG
- starker Schimmelbefall in der Wohnung im OG im Bereich der Fensterleibungen und im Bereich der Außenwände
- Im Bad OG gibt es nur ein kleines Handwaschbecken, dieses weist Risse auf.
- Dampfsperre unter der Dämmung im Dachgeschoss stellenweise beschädigt
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Wohnhauses, außen
- Bekleidung der Garagendecke mit Paneelen unvollständig, Unterspannbahn zerstört

- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- Anstrich des Holzwerks der Eingangsüberdachung stark abgewittert
- Fliesenbelag der Hauseingangsstufe beschädigt
- Außenputz verschmutzt, leichte Rissbildung
- Feuchtigkeitsschäden im Traufbereich der Garage, innen und im Sockelbereich
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Gartenhauses
- rechte Gartenmauer mit starker Schiefelage, möglicherweise einsturzgefährdet

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Es wurden geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt, die am Wertermittlungsstichtag ca. 25 Jahre zurückliegen. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des 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. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vermietung oder Verkauf ein Energieausweis vorzulegen ist.

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungssaus 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 wesentliche 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 Objekt ist unter der Voraussetzung der Instandsetzung gut als Zweifamilien-Wohnhaus nutzbar. Leicht nachteilig ist die geringe Wohnfläche der beiden Wohnungen sowie der Wohnraum als Durchgangszimmer im Erdgeschoss.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr und den Modernisierungszeitpunkten. Sie weist einen einfachen bis mittleren Standard auf.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund eines vereinfachten, örtlichen Aufmaßes.

Hinweis: Das Bad im Kellergeschoss wird wegen des eingeschränkten Nutzwerts gemäß §2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV mit der Hälfte seiner Grundfläche angerechnet (vgl. Heix, S. 133 und 207). Der geringfügig ausgebaute Raum im Kellergeschoss stellt keine Wohnfläche dar, da er nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht.

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

Wohnung EG

Kellergeschoss

Bad $(2,65 \cdot 3,82 - 0,54 \cdot 0,17) \cdot 0,5 = 5,02$

Erdgeschoss

Eingangsflur $1,19 \cdot 0,95 = 1,13$

Wohnzimmer $5,56 \cdot 4,06 = 22,57$

Flur $1,21 \cdot 1,48 = 1,79$

Bad $2,63 \cdot 1,42 = 3,73$

Küche $2,66 \cdot 4,05 - 0,33 \cdot 0,54 = 10,59$

Zimmer vorne $3,96 \cdot 3,30 = 13,07$

57,90 qm

Wohnung OG

Flure $0,97 \cdot 1,56 + 1,34 \cdot 3,14 = 5,72$

Wohnzimmer $3,94 \cdot 4,04 - 0,33 \cdot 0,34 + 1,44 \cdot 1,12 = 17,42$

Küche $2,62 \cdot 1,52 = 3,98$

Bad $2,61 \cdot 1,43 = 3,73$

Zimmer hinten $2,67 \cdot 4,06 - 0,54 \cdot 0,32 = 10,67$

Zimmer vorne $3,96 \cdot 3,34 = 13,23$

54,75 qm

112,65 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

KG / EG / OG / DG	$(8,22*10,44-6,01*2,36)*4$	=	<u>286,53 qm</u>
Garage	$8,61*3,00+0,20*3,49$	=	<u>26,53 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 Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Da das zu bewertende Objekt als Zweifamilien-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 Wertermittlungsstichtag 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 ermittelte 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 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 Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise im Bereich der Siedlung Setterich West ein beitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Baesweiler
Postleitzahl	52499
Gemarkungsname	Setterich
Gemarkungsnummer	4271
Ortsteil	Setterich
Bodenrichtwertnummer	25640
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	145 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Siedlung Setterich West
Freies Feld	20931

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 eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse in Höhe von +10,00 €/qm erforderlich. Dies entspricht 6,7%.

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

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone ohne Lagevor- oder -nachteile - keine Abweichung
Immissionen:	keine wesentlichen Immissionen feststellbar - keine Abweichung
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. 29 m - Die Grundstückstiefe der Baulandfläche ist geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses nach der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen im ehemaligen Kreis Aachen (s. GMB 2025, S. 47) um 6% erhöht wird.
Größe:	388 qm - keine wertrelevante Abweichung
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßiger Zuschnitt - keine wertrelevante Abweichung
	Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:
Grundstücksgröße:	388 qm
davon rentierliches Bauland:	388 qm

	Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	150,00 €
	konjunkturelle Anpassung +6,7%	<u>*1,067</u>
		160,00 €
	Anpassung wegen Tiefe:	<u>*1,06</u>
	angepasster Bodenwert	<u>170,00 €</u>
Bodenwert:	388 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 170,00 €/qm 388 qm * 170,00 €/qm =	<u>65.960,00 €</u>

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 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 Vergleichsverfahren 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.

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer: Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem tatsächlichen Baujahr sowie den durchgeführten Modernisierungen und unter der Voraussetzung der Instandsetzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1972 als fiktives Baujahr.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 645,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, IV/2025: 190,6 (Basis 2010=100)

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

NHK, angepasst: $645,00 \text{ €} * 1,906 * 1,0 = 1.229,0,00 \text{ €/qm BGF}$

$287 \text{ qm} * 1.229,00 \text{ €/qm} = 352.723,00 \text{ €}$

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF
enthalten sind (Kelleraußentreppe etc.), pauschal: 25.000,00 €

durchschnittliche Herstellungskosten der
baulichen Anlagen: 377.723,00 €

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 26 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 26 / 80 = 0,33$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:
 $377.723,00 \text{ €} * 0,33 = 124.649,00 \text{ €}$

zuzüglich Zeitwert der Garage: 10.000,00 €
134.649,00 €

zuzüglich Wert der Außenanlagen
einschl. Hausanschlüsse und Gartenhaus
gem. dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses 10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen und
sonstigen Anlagen: 144.649,00 €

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert 65.960,00 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 144.649,00 €

vorläufiger Sachwert 210.609,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 211.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 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 Wertermittlungsstichtag 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.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Die Wohnung im Erdgeschoss wird am Wertermittlungsstichtag von einem Eigentümer genutzt und ist nicht vermietet. Eine tatsächliche Miete kann daher nicht abgeleitet werden.

Die Wohnung im Obergeschoss ist am Wertermittlungsstichtag vermietet. Es wurde ein üblicher Formular-Mietvertrag geschlossen mit Mietbeginn am 01.02.2018, gekündigt zum 01.04.2026. Die Nettokaltmiete beträgt seit Mietbeginn unverändert 250,00 € monatlich. Dies entspricht rd. 4,55 €/qm Wohnfläche.

marktübliche Miete:

Die Stadt Baesweiler verfügt nicht über einen eigenen Mietspiegel. Daher wird hilfsweise der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der vergleichbaren Stadt Alsdorf zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle Mietspiegel mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 zugrunde gelegt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse 1971 bis 1980 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,80 bis 6,40 €/qm angegeben. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der Objektlage, der einfachen bis mittleren Ausstattung, der Vorteile eines Zweifamilienhauses mit eigenem Eingang zu jeder Wohnung, der Nutzung eines Gartens und von Nebenräumen im Kellergeschoss (nur EG-Wohnung), sowie der Entwicklung auf dem Mietmarkt werden unter der Voraussetzung der Instandsetzung folgende Nettokaltmieten angenommen:

Wohnung EG: 6,80 €/qm

Wohnung OG: 6,20 €/qm

Somit unterschreitet die tatsächliche Miete der Wohnung im OG die hier zugrunde gelegte ortsübliche Vergleichsmiete um rd. 27%. Für diese Wertermittlung werden die o. a. ortsüblichen Vergleichsmieten zugrunde gelegt. Da die vermietete Wohnung im OG bereits gekündigt ist, wird unterstellt, dass diese Wohnung -unter der Voraussetzung der Instandsetzung- zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu vermietet werden kann.

Für die Garagennutzung wird eine ortsübliche Miete in Höhe von 50,00 € monatlich angenommen.

Hierbei handelt es sich um kalkulatorische, modellhafte Mieten entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dienen und als ortsübliche Vergleichsmieten zugrunde gelegt werden.

Jahresrohertrag:	Wohnung Erdgeschoss: 58 qm * 6,80 €/qm * 12 =	4.733,00 €
	Wohnung Obergeschoss: 55 qm * 6,20 €/qm * 12 =	4.092,00 €
	Garage: 50,00 € * 12 =	<u>600,00 €</u>
		9.425,00 €

Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt. abzüglich Verwaltungskosten 2 Einheiten * 367,00 €/Einheit/Jahr =	- 734,00 €
	abzüglich Instandhaltungskosten 113 qm * 14,40 €/qm/Jahr = 1 Garage * 108,00 €/St./Jahr =	- 1.627,00 € - 108,00 €
	abzüglich Mietausfallwagnis 2% von 9.425,00 €	<u>- 189,00 €</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.	
	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 28% des Jahresrohertrages	<u>- 2.658,00 €</u>

Jahresreinertrag: 6.767,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
65.960,00 € * 1,5% - 989,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 5.778,00 €

Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Zweifamilienhäuser aller Anbauarten im ehemaligen Kreis Aachen mit einer Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 1,1% +/- 1,2 angegeben. Die aus 83 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 1,1 bis 4,4%, der Median beträgt 1,4%.

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektart und -lage ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 1,5% und RND 26 Jahre: 21,40

Ertragswert der
baulichen Anlage: 5.778,00 € * 21,40 = 123.649,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt: 65.960,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen: 123.649,00 €

vorläufiger Ertragswert 189.609,00 €

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 190.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert: 211.000,00 €
vorläufiger Ertragswert: 190.000,00 €

Somit unterschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 10%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

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

9 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 2025.

Für Zweifamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von bis 169 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,81 und ein Median von 0,79

angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,72 und 0,96 (s. GMB 2025, S. 85).

Die 10 ausgewerteten Objekte liegen alle in Monschau und haben

- Wohnflächen von 156 bis 280 qm, Ø 201 qm
- Baulandflächen von 577 bis 1.850 qm, Ø 960 qm
- tatsächliche Baujahre von 1862 bis 1984, Ø 1958
- Restnutzungsdauern von 18 bis 44 Jahren, Ø 29 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 276.000 bis 412.000 €, Ø 342.000 €.

Bis auf Baujahr und Restnutzungsdauer weichen alle Merkmale stark vom Wertermittlungsobjekt ab und stimmen somit **nicht** hinreichend überein, so dass die hier angegebenen Werte nur eine grobe Orientierung geben können.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität, -art und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 0,90 angemessen.

vorläufiger Sachwert	210.609,00 €
* Marktanpassungsfaktor 0,90	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	189.548,00 €

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere die Feuchtigkeitsschäden, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten, insbesondere der Wohnung im Obergeschoss, die Folgen unterlassener Instandhaltung an Türen, Elektroinstallation und Sanitärgegenständen sowie die baurechtliche Unsicherheit bezüglich des Gartenhauses mit Terrassenüberdachung wird ein potenzieller Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung zur Berücksichtigung der Instandsetzungskosten in Höhe von 25.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 13% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.2 Einfluss der Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler wurde **zugunsten** des Bewertungsgrundstücks im Zusammenhang mit einer Grundstücksteilung in Baulastenblatt Nr. 1450, lfd. Nr. 1 am 25.04.2000 eine

Abstandsflächenbaulast auf dem linken Nachbargrundstück Ostlandstraße 4, Flurstück 1724, für das an der Grenze gelegene Gartenhaus eingetragen. Die Baulast ermöglichte es der Baubehörde, der Grundstücksteilung zuzustimmen.

Die obige Bewertung erfolgte unter der Annahme, dass die Lage des Gartenhauses an der Grundstücksgrenze rechtmäßig ist. Daher besteht kein über die obige Bewertung hinausgehender Werteeinfluss.

10.3 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	189.548,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 25.000,00 €
Werteinfluss Baulast aus 10.2	<u>± 0,00 €</u>
Sachwert	<u>164.548,00 €</u>
	rd. <u>165.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilien-Wohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Ostlandstraße 2 in 52499 Baesweiler-Setterich

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 auf

165.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro).

Dies entspricht rd. 1.460 €/qm Wohnfläche. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 190.000 € zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.680 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2025 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 195.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1950 €/m ²		
Gemeinde	Baesweiler		
Immobilienrichtwertnummer	253072		
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-3.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-3.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0.0 %
Baujahr	1965	1955	-6.1 %
Wohnfläche	111-130 m ²	113 m ²	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Grundstücksgröße	251-350 m ²	388 m ²	4.3 %
Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	-4.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.730 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		195.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert unterschreitet den Immobilienpreis somit um rd. 3%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

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

Aachen, den 5. Februar 2026

H. Grafen

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



12 Anhang

12.1 Fotos



Ostlandstraße in Richtung Süden



Ostlandstraße in Richtung Norden



Ostlandstraße 2, Ansicht von Süden



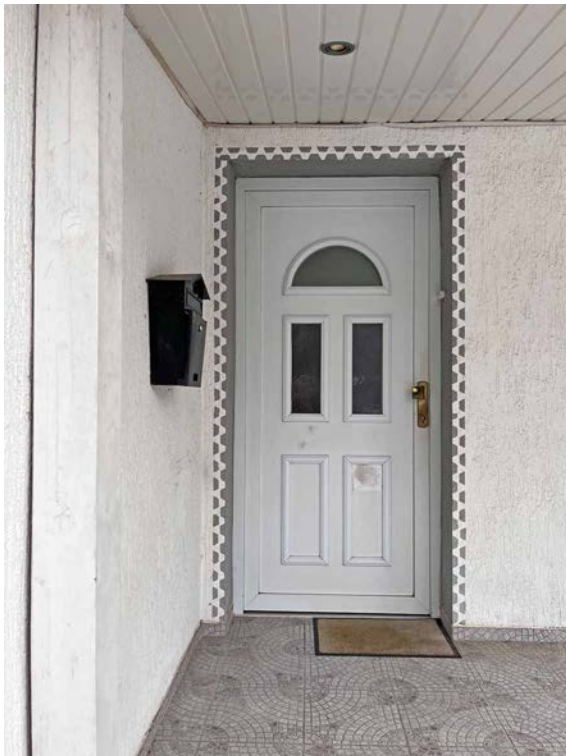
Ansicht von Südwesten



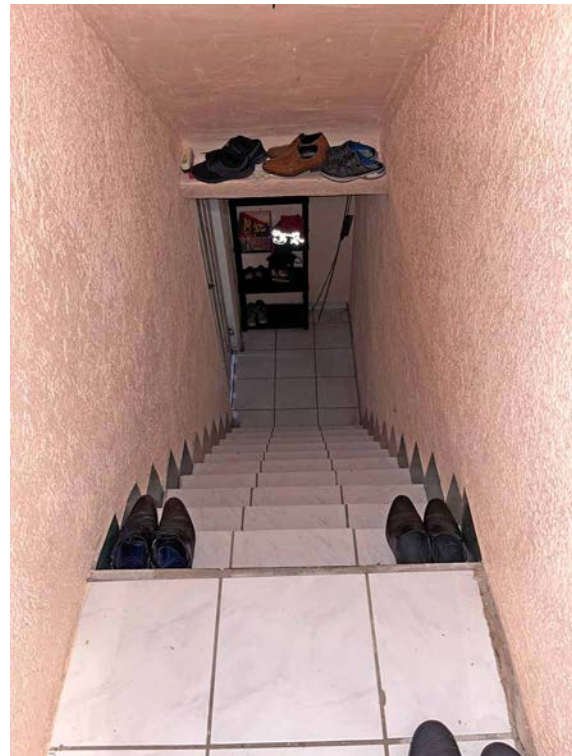
Ansicht von Westen



Vordach mit Zugang zu den Wohnungen



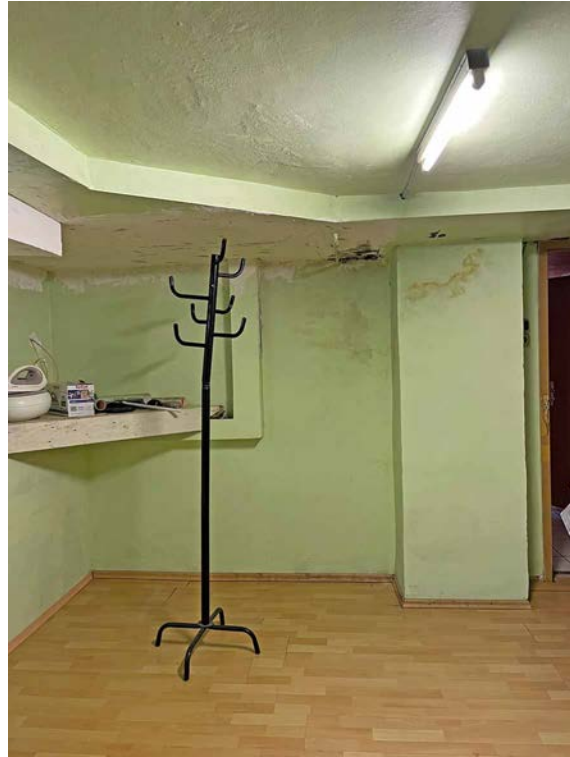
Zugang Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Erdgeschoss, Kellertreppe



Kellerraum hinten rechts (einfach ausgebaut)



Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum hinten rechts



Bad im Keller



Hausanschlüsse unter der Kellertreppe



Heizungsraum mit Öltanks



Kunststofföltanks 3 x 1.000 l



Ölzentralheizung



Wohnraum im Erdgeschoss



Flur



Zimmer vorne



Bad im Erdgeschoss



Küche



Eingang Wohnung Obergeschoss



Wohnung Obergeschoss, Treppe ins OG



Zimmer vorne im Obergeschoss



Bad



Küche



Wohnzimmer in Richtung Flur



Wohnzimmer



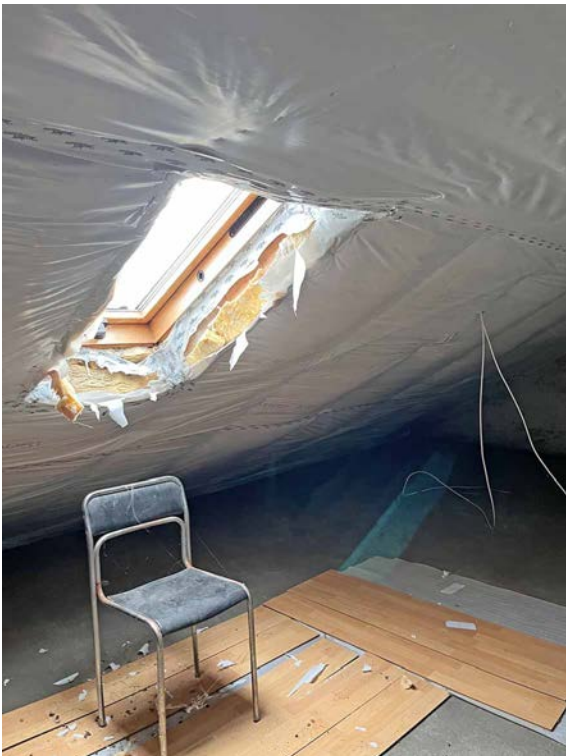
Zimmer hinten links mit Schimmelbefall



Zimmer hinten links in Richtung Flur



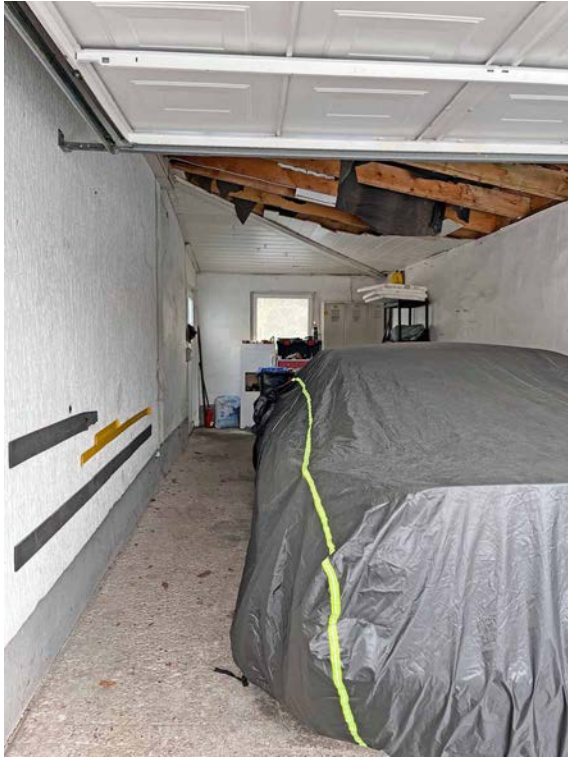
Speicherraum



beschädigte Dampfsperre im Dachgeschoss



Treppe ins OG in Richtung Eingang



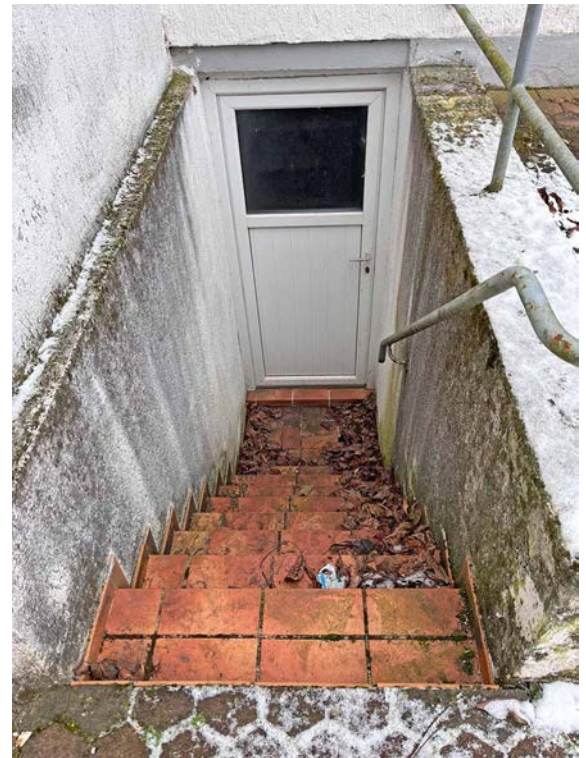
Garage



Ansicht von Osten



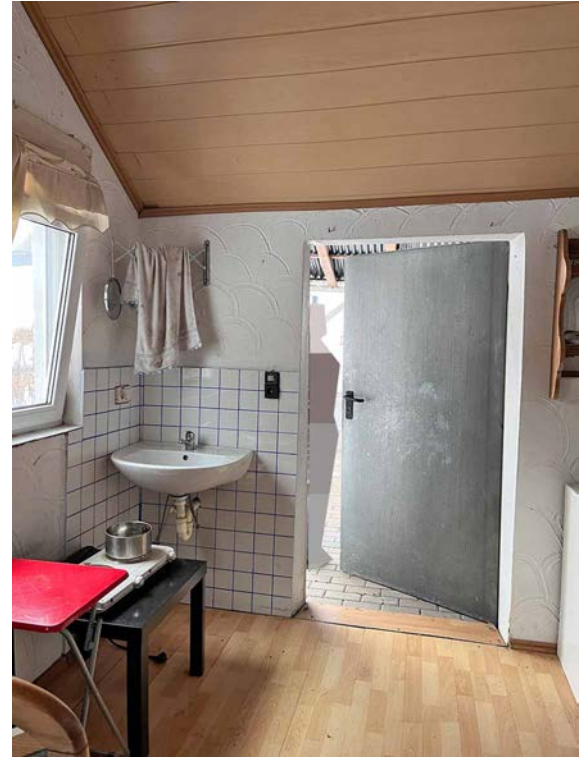
Ansicht Garage hinten



Kelleraußentreppe



Gartenhaus mit Terrassenüberdachung



Gartenhaus innen



Gartenhaus mit Terrassenüberdachung von oben

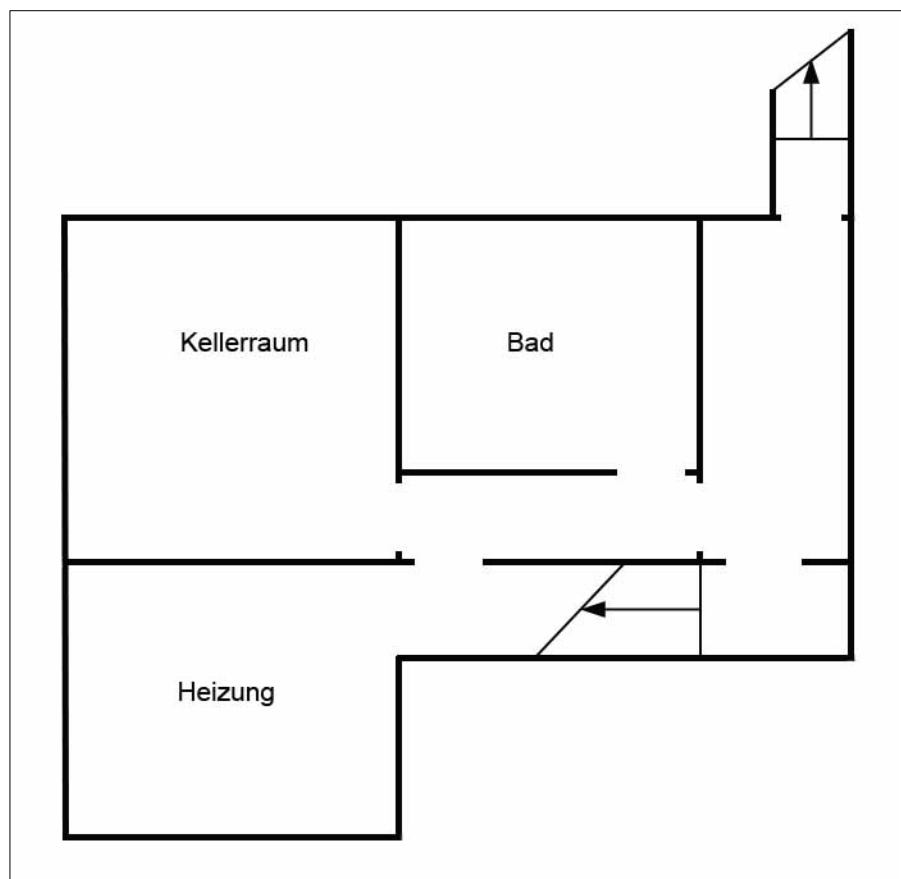


Gartenfläche in Richtung Osten

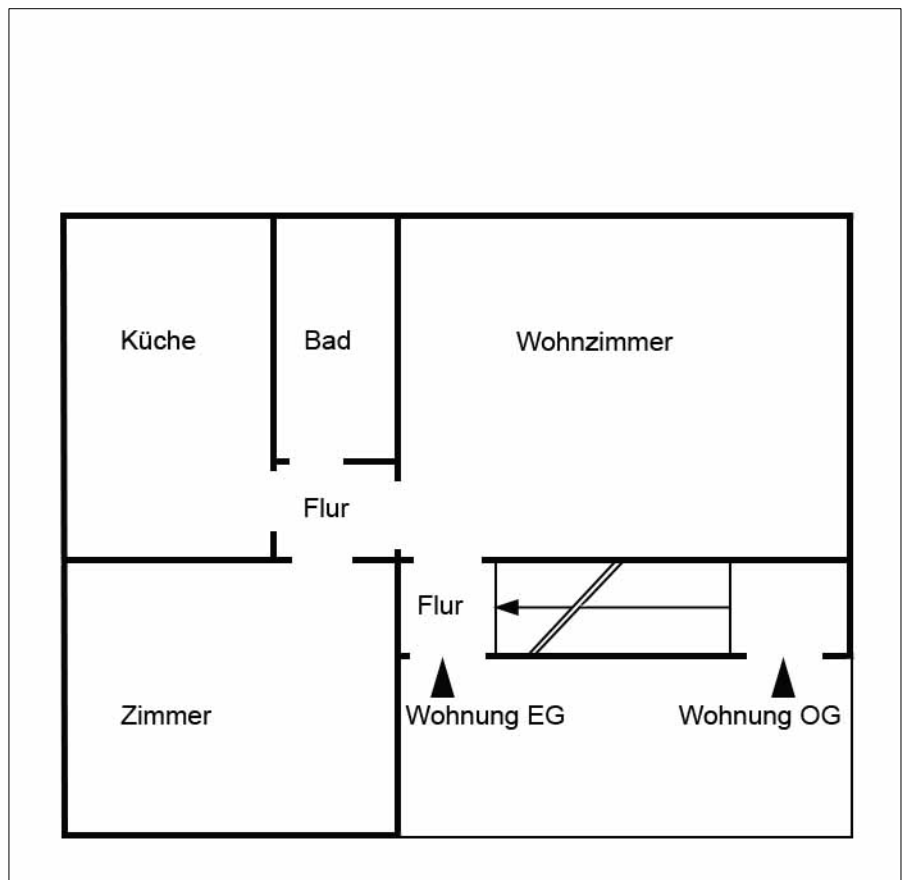


Gartenmauen im Süden mit Schräglage

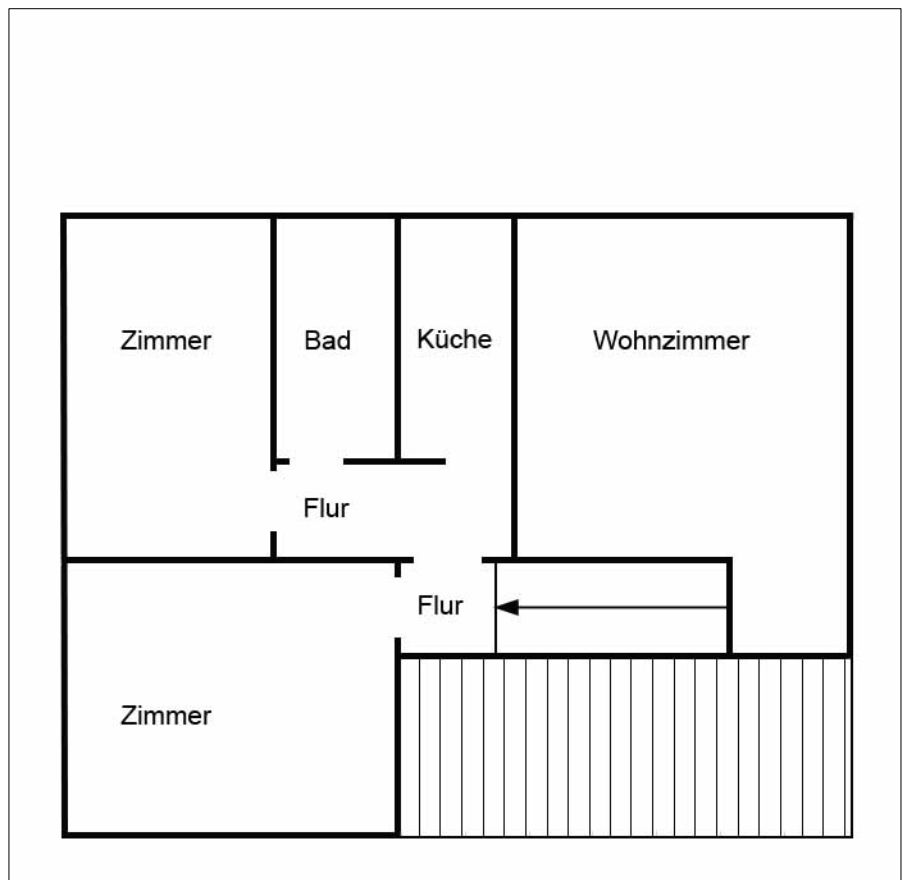
12.2 Grundrisskizzen ohne Maßstab



schematischer Grundriss Kellergeschoss



schematischer Grundriss Erdgeschoss



schematischer Grundriss Obergeschoss