

## 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 den 80/880 Miteigentumsanteil am Grundstück Johannstraße 8 in 52078 Aachen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ATP-Nr. 12 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst einem Kellerraum**



Datum des Gutachtens: 10.12.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen  
Aktenzeichen 018 K 44/25

## 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	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	13
2.4.5	Mietvertrag	13
2.4.6	Verwalterauskunft	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	14
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	19
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	24
6.1	Allgemeines	24

6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	26
7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	27
8	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	27
9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	28
9.1	Baumängel / Bauschäden	28
9.2	Erhaltungsrücklage	29
9.3	Erträge aus Gemeinschaftseigentum	29
9.4	Zusammenstellung der Werte	30
10	unbelasteter Verkehrswert	30
11	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	30
11.1	Abt. II, lfd. Nr. 1	30
11.2	Abt. II, lfd. Nr. 3	31
11.3	Zusammenstellung der Werte	32
12	belasteter Verkehrswert	32
13	Anhang	33
13.1	Fotos	33
13.2	Planunterlagen ohne Maßstab	43
13.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2024	47
13.4	Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2026	48

## 1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	14.11.2025
Qualitätsstichtag:	14.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	14.11.2025
Teilnehmende:	die Eigentümer, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	<p>Drei-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, gelegen im 3. Obergeschoss rechts eines viergeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses als Drei-Spanner mit Flachdach, voll unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an 12 Wohnungen;</p> <p>auf dem Grundstück befinden sich außerdem drei PKW-Stellplätze, die im Gemeinschaftseigentum stehen und von der Eigentümergemeinschaft vermietet werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 12 ist baulich mit der linken Nachbarwohnung ATP-Nr. 11 (s. separates Gutachten) zu einer Wohnung verbunden.</p>
Objektbezogene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 14.05.2025 (ohne Abt. III)</li><li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.12.1992</li><li>- Teilungserklärung vom 26.02.1993 mit Änderung vom 11.12.2000</li><li>- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen vom 28.10.2025 über eventuelle Wohnungsbindung</li><li>- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 17.11.2025</li><li>- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:1000 vom 14.11.2025</li><li>- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 03.11.2025</li><li>- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 27.10.2025</li><li>- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 28.10.2025</li><li>- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen</li><li>- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen</li></ul>
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte</li></ul>

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 weiterhin 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. Die aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses weisen für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen in der Städtereion Aachen im 2. Quartal 2025 eine Steigerung von rd. 6,5% gegenüber dem Vorjahresquartal auf. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Rechtliche Grundlagen:
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit 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 zurzeit gültigen Fassung
  - Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
  - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete Literatur:

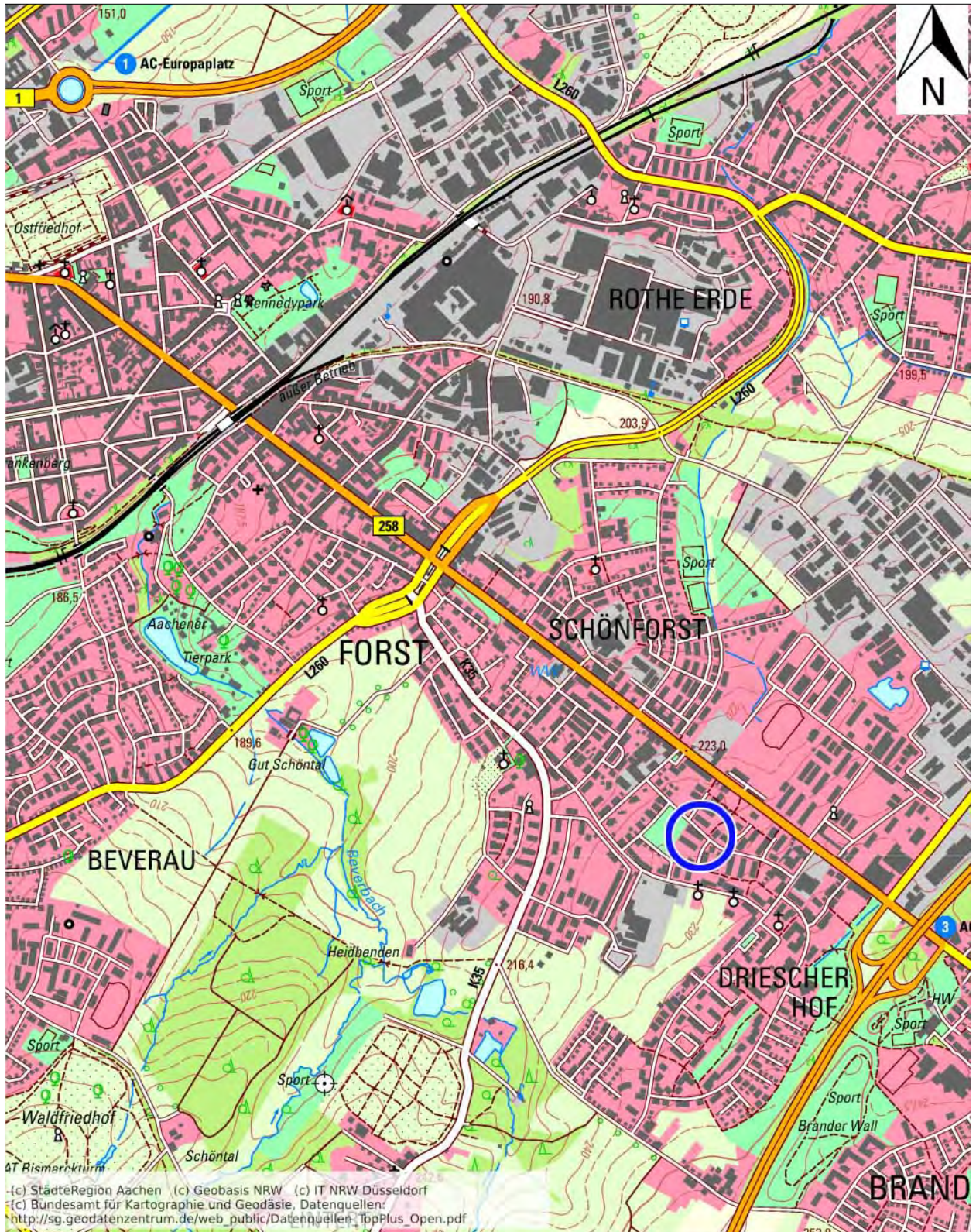
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand ([www.reguvis.de](http://www.reguvis.de))
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 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 das auftraggebende Gericht 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.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:20.000



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.030

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt südöstlich der Innenstadt von Aachen, im Stadtteil Aachen-Forst im Bereich Driescher Hof. Aachen hat rd. 252.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 563.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Eckgrundstück wird im Nordosten von der Johannstraße erschlossen und grenzt im Südosten an die Sackgasse Marienburger Straße. Es handelt sich um öffentliche, zweispurige und asphaltierte Straßen, die über beidseitige Gehwege und Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen, Baumbestand sowie Ver- und Entsorgungsleitungen verfügen. Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Grundstück an eine geschlossene Wohnbebauung mit viergeschossigen gleichartigen Mehrfamilienhäusern an. In näherer Umgebung befinden sich überwiegend vier- bis achtgeschossige Mehrfamilienhäuser. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit teils offener, teils geschlossener Bauweise.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als gut einzustufen. Die Autobahnauffahrt Aachen-Brand auf die A44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Im Straßenraum befinden sich kostenfreie Parkplätze. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 80 bis 500 m Entfernung. Der Aachener Bahnhof Rothe Erde ist ca. 2,4 km entfernt.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Umkreis von ca. 350 m, das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 4 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 180 m Entfernung an der Johannstraße, die nächste Grundschule ist ca. 800 m entfernt. Weiterführende Schulen aller Schulformen befinden sich ab ca. 1,8 km Entfernung in Aachen-Brand und in der Innenstadt von Aachen.
- Immissionen:** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen. Gemäß Lärmkarte NRW (s. <https://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de>) ist der straßenseitige Bereich der hier zu bewertenden Eigentumswohnung durch Immissionen des Straßenverkehrs, ausgehend von der Trierer Straße leicht beeinträchtigt (s. u.).

Wohnlage: Gemäß Wohnlagenliste zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen handelt es sich in diesem Bereich der Johannstraße 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

Die Straßenfrontlänge des Grundstücks beträgt an der Johannstraße ca. 26,50 und an der Marienburger Straße ca. 35 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 26,30 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 38 m. Der Zuschnitt ist annähernd rechteckig, das Gelände ist weitgehend eben. Die Gartenfläche ist nach Südwesten orientiert.

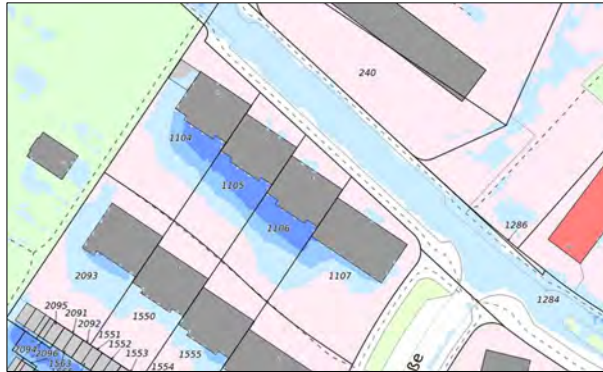
## 2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Das zu bewertende Grundstück wird laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Aachen vom 27.10.2025 nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Somit besteht kein Altlastenverdacht.  
Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.

Hochwasser: Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$ ) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr in Teilbereichen des Grundstücks besteht.



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



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

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuch

- Bestandsverzeichnis: Amtsgericht Aachen,  
Grundbuch von Forst, Blatt 5262 (Wohnungsgrundbuch),  
Miteigentumsanteil 80/880
- Katasterbezeichnung: lfd. Nr. 1: Gemarkung Forst, Flur 15, Flurstück 1107,  
Gebäude- und Freifläche, Johannstraße 8, groß 1.017 qm,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen -  
Aufteilungsplan Nr. 12 -  
Weiterhin wird auf die vorliegenden Eintragungsbewilligungen  
(Teilungserklärung) vom 26.02.1993 sowie die Änderung vom 11.12.2000  
verwiesen.  
Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem.  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
- Hinweis:** Abweichend von der Teilungserklärung wurden die hier zu bewertende  
Wohnung ATP. Nr. 12 im 3. OG rechts und die linke Nachbarwohnung ATP-  
Nr. 11 (s. separates Gutachten) zu einer Wohnung verbunden. Dazu wurden  
zwischen den Wohnungen zwei Durchgänge hergestellt und eine Türöffnung  
innerhalb der Wohnung ATP-Nr. 11 geschlossen. Eine entsprechende  
Baugenehmigung liegt vor.  
Eine Änderung der Teilungserklärung erfolgte nicht.
- Sondernutzungsrechte: Es wurden keine Sondernutzungsrechte bestellt.
- Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
- Abteilung II: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung als Weg) für den jeweiligen  
Eigentümer der Grundstücke Forst Flur 15 Nr. 1104 (Blatt  
2257), 1105 (Blatt 2258), 1106 (Blatt 2259), 1108 (Blatt 2261),  
1555, 1556, 1557, 1558 (Blatt 2262) 1110 (Blatt 2263), 1111

(Blatt 2264). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 05. Juni 1970 eingetragen am 18. Juni 1970.

lfd. Nr. 2: *gelöscht*

lfd. Nr. 3: Zu Lasten des jeweiligen Anteils und zugunsten des Eigentümers des anderen Miteigentumsanteils: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach §1010 BGB; eingetragen gemäß Bewilligung vom 20. März 1989 am 16. Mai 1989. Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 5240, 5252 bis 5262) übertragen am 12. Mai 1993.

lfd. Nr. 4-5: *gelöscht*

lfd. Nr. 6: *Zwangsversteigerungsvermerk*

Abteilung III:

- liegt nicht vor -

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.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

#### **2.4.2 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.11.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

#### **2.4.3 Erschließungsbeiträge**

Von der Stadt Aachen wurde am 17.11.2025 Folgendes schriftlich mitgeteilt: „für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage „Johannstraße“** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.

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

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

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

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

#### 2.4.4 Wohnungsbindung

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

#### 2.4.5 Mietvertrag

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

#### 2.4.6 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	dem Amtsgericht bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 laut Verwalterauskunft 54.859,86 €
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung 475,00 € monatlich einschließlich der Heizkosten.
Beschlüsse:	<p>Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde folgender Beschluss über die generelle Regelung zur Kostentragung gem. §16 Abs. 2 Satz 2 WEG bei Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Austausch von Wohnungsfenster, Dachflächenfenster, Balkontüren und Wohnungseingangstüren zu Lasten des jeweiligen Sonder-/ Teileigentümers gefasst:</p> <p><i>„Die Eigentümergemeinschaft beschließt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, dass die Kosten für die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung oder den Austausch von Wohnungsfenstern, Dachflächenfenstern, Balkontüren und Wohnungseingangstüren vom jeweiligen Sonder- bzw. Teileigentümer zu tragen sind, dessen Einheit hiervon betroffen ist. Diese Einrichtungsgegenstände bleiben zwar Gemeinschaftseigentum, kostenmäßig dann aber dem jeweiligen Sondereigentümer zugeordnet.“</i></p> <p>Hierbei handelt es sich um eine übliche Regelung.</p>
Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum, die vollständig der Erhaltungsrücklage zugeführt werden. Die Erträge werden aus der Vermietung von drei PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück erwirtschaftet. Insgesamt betragen die Erträge im Jahr 2024 insgesamt 330,00 €.

## 2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt FNP der Stadt Aachen (Quelle: <https://geoportal.aachen.de>)

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 546 der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 03.01.1970 (s. u.). Dieser setzt für das zu bewertende Grundstück Folgendes fest:

- allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise
- maximal viergeschossige Bebauung innerhalb von Baugrenzen
- GRZ 0,3 / GFZ 1,0.



Ausschnitt B-Plan 546 der Stadt Aachen (Quelle: <https://geoportal.aachen.de>)

Außerdem gelten:

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

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeines

Art der Bebauung: viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhauses als Drei-Spänner mit Flachdach, voll unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an 12 Wohnungen

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 12: Die zu bewertende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss rechts und wird von den Eigentümern zusammen mit der Nachbarwohnung ATP-Nr. 11 selbst genutzt.  
Zur Wohnung ATP-Nr. 12 gehören gemäß Aufteilungsplan drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon sowie ein ca. 7 qm großer Kellerraum. **Abweichend vom Aufteilungsplan** wurde die Wohnung ATP-Nr. 12 baulich mit der linken Nachbarwohnung ATP-Nr. 11 verbunden. Hierzu wurden zwei Durchgänge zur Wohnung ATP-Nr. 11 geschaffen. Innerhalb der Wohnung ATP-Nr. 11 wurde die Tür zwischen den beiden Zimmern geschlossen und der Abstellraum zum Flur umfunktioniert. Innerhalb der Wohnung ATP-Nr. 12 wurden das WC und der Abstellraum zu Flurfläche umgenutzt. Das vorher separate WC wurde ins Bad integriert. Im Kellergeschoss befinden sich die privaten Abstellkeller, drei gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume, sowie der Heizungsraum mit angrenzendem Öltankraum. Fahrräder und Kinderwagen werden im Flurbereich abgestellt.  
**Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von Rückbaukosten entsprechend Aufteilungsplan und Teilungserklärung, da diese nicht geändert wurden.**

Baujahr: - ca. 1972  
- Zusammenlegung der beiden Wohnungen ATP-Nr. 11 und 12 ca. 2012

Modernisierungen: - Sanierung der Balkone 2024/2025  
- Bekleidung der rückwärtigen Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 2024/2025  
- Dämmung der Dachfläche vermutlich um 2020  
- Bad, Innentüren und Bodenbeläge ATP-Nr. 11 ca. 2012 erneuert  
- Bekleidung der linken Giebelfassade mit Wärmedämmverbundsystem ca. 2010  
- Erneuerung der Ölzentralheizung 2007

#### 3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde bei der Stadt Aachen eingesehen. Folgende Vorgänge sind enthalten:  
- Baugenehmigung vom 14.04.1971 zu Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 12 Wohnungen und Einbau eines

Lagerbehälters für Heizöl im Kellergeschoss mit einem Fassungsvermögen von ca. 11.000 l der Gruppe A, Gefahrklasse III

- Nachtragsbaugenehmigung vom 25.11.1971 zu baulichen Änderungen gegenüber den bereits genehmigten Zeichnungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses
- Schlussabnahmeschein vom 21.03.1973
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.12.1992
- Baugenehmigung vom 13.06.2012 zum Umbau eines Mehrfamilienhauses mit Vereinigung der Wohnungen 11 und 12 (3. OG) zu einer Wohnung (11a)

Gemäß Aktenlage wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück unterstellt.

### 3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung, die Nachbarwohnung ATP-Nr. 11, das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden. Die Flachdachfläche konnte nicht eingesehen werden.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk oder Beton
Fassaden:	straßenseitig verklindert, Brüstungsbereiche mit Waschbetonelementen und Attika mit Betonelementen bekleidet, linke Giebelwand und Gartenseite mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet, rückwärtige Balkone mit Waschbetonbrüstungen
Hauseingang:	Aluminiumtüranlage und feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung und integrierter Klingelanlage mit 12 Klingelstellen (keine Gegensprechfunktion), in die Wand integrierte Briefkästen, Vordach, Außenbeleuchtung
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Hauseingangsflur und Etagenflure mit Kunststeinbelag, Wände innen verputzt, im Eingangsbereich teilweise gefliest, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlbetontreppenläufe mit Natursteinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, Holzgeländer auf Stahl-Unterkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	nicht einzusehen, vermutlich Stahlbetondecke

Dacheindeckung:	Abdichtung mit Bitumendachpappe (vermutlich), bekiest, Dachränder mit Zinkblech eingefasst <b>Hinweis:</b> Die Dachfläche konnte nicht eingesehen und begangen werden
Kellertüren:	lackierte Stahltüren zum Treppenhaus und zum Heizungsraum, Stahlklappe zum Heizölraum, beschichtete Holztüren mit Holzrahmen zu den Trockenräumen, Holzlattentüren zu den Abstellkellern
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit isolierverglastem und innen vergittertem Lichtausschnitt
Kelleraußentreppe:	Betontreppe mit Natursteinbelag, Seitenwände verputzt, teilweise mit Natursteinplatten bekleidet, Absturzsicherung aus lackiertem Stahlgitter
Wohnungseingangstüren:	naturholzfurnierte Türblätter mit Türspion und Stahlzarge
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: überwiegend Estrich, teilweise Spaltklinkerbelag Kellerraum ATP-Nr. 12: Estrich ATP-Nr. 12: Laminat, Fliesen in der Küche und im Bad
Wände:	Mauerwerk oder Beton angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: überwiegend gestrichen ATP-Nr. 12: überwiegend tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad
Deckenuntersicht:	Kellergeschoss: überwiegend gestrichen Kellerraum ATP-Nr. 12: gestrichen ATP-Nr. 12: überwiegend tapeziert und gestrichen
Innentüren ATP-Nr. 12:	beschichtete, leicht profilierte Türblätter mit Stahlzarge
Fenster:	im Kellergeschoss Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel, ansonsten Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ATP-Nr. 12), als Fenstertür zum Balkon
Sanitäre Ausstattung (ATP-Nr. 12):	innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, Schachtlüftung mit Ventilator
Elektro-Ausstattung:	baujahresentsprechend, Zählerschrank mit Kippsicherungen auf dem Treppenpodest, kein FI-Schutzschalter
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr 2007, Stahl-Öltank, Baujahr 1971, Fassungsvermögen 12.300 l, in der Wohnung ATP-Nr. 12 Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler

Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Balkone:	Stahlbetonplatten, gedämmt, unterseitig verputzt und gestrichen mit Kunststoffbelag in Holzoptik (ATP-Nr. 12), Betonbrüstung außen mit Waschbetonplatten bekleidet, innen verputzt und gestrichen, aufgesetztes, verzinktes Stahlgeländer, seitlich mit Glaseinsatz
Zubehör ATP-Nr. 12:	nicht vorhanden

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgung:	Wasser-, Strom-, Post-, Kabelanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Zuwegungen/Zufahrten:	Zuwegung zum Hauseingang und Mülltonnenplatz mit Betonpflastersteinen befestigt, Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich mit Rasengittersteinen befestigt
Einfriedungen:	Jägerzaun, Hecken
Gartenanlage:	überwiegend Rasenflächen, teilweise mit Rasengittersteinen befestigt, Baum- und Strauchbestand

### **3.5 Bau- und Unterhaltungszustand**

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung, die Nachbarwohnung ATP-Nr. 11, das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich die übrigen Gebäudeteile in vergleichbarem Zustand befinden. Das Wohngebäude befindet sich insgesamt in weitgehend gepflegtem Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen. Die Wohnung ATP-Nr. 12 befindet sich ebenfalls in weitgehend gepflegtem Instandhaltungszustand.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Deckenuntersicht des Hauseinganges und an der Kelleraußentreppe
- Natursteinbelag der Kelleraußentreppe stellenweise abgeplatzt
- leichte, baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Fassadenverschmutzungen an der linken Giebelfassade

Am Sondereigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Kratzspuren an der Tapete (verursacht durch Hauskatzen)

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Insgesamt weist das Objekt einen mittleren Modernisierungsgrad auf.

Demzufolge entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Es wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 27.08.2024 mit Gültigkeit bis zum 27.08.2034 vorgelegt, der einen Endenergieverbrauch von 124 kWh/(qm\*a) ausweist. Dies entspricht der Energieverbrauchsklasse D.

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 Instandhaltungsstaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen. Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteeinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteeinfluss 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 weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

### **3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit**

Unter der Voraussetzung des Rückbaus der Verbindung zur Wohnung ATP-Nr. 11 ist die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 12 gut nutzbar. Leicht nachteilig ist der fehlende Stellplatz auf dem Grundstück. Die Vermietbarkeit der Wohnung wird dennoch als gut eingeschätzt.

### 3.7 Berechnungen

#### 3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne und Baugenehmigungspläne ermittelt.

##### ATP-Nr. 12

Flur	(6,805*1,30-2,40*0,165)	*0,97 =	8,20 qm
WC	(1,00*1,42+0,63*0,23)	*0,97 =	1,52 qm
Bad	1,815*1,87	*0,97 =	3,29 qm
Spind	1,025*1,875	*0,97 =	1,86 qm
Zimmer vorne links	3,105*3,80	*0,97 =	11,45 qm
Küche	2,35*3,80	*0,97 =	8,66 qm
Zimmer vorne rechts	3,70*3,80	*0,97 =	13,64 qm
Zimmer hinten	(3,95*6,78-0,34*0,58-1,445*1,36)	*0,97 =	23,88 qm
Balkon	1,23*3,64	*0,25 =	1,12 qm
			<hr/>
			73,62 qm

### 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).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Wohnung - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die dem Bewohnen einer Mietwohnung in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Wohnung selbst nutzen möchte, wird deshalb den

Kaufpreis der Eigentumswohnung dem Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, 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.

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

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

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 oder eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zurückgegriffen werden.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

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](http://www.boris.nrw.de), ist für das Gebiet Drischer Hof um die

Tilsiter Straße für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit drei- bis achtgeschossiger Bebauung im Wohngebiet und einer GFZ von 1,0 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 410,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52078
Gemarkungsname	Forst
Gemarkungsnummer	4175
Ortsteil	Forst
Bodenrichtwertnummer	25016
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>410 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-VIII
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	32: Driescher Hof um die Tilsiter Str.
Freies Feld	04014

Bodenrichtwertdetails aus [www.boris.nrw.de](http://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 rd. 4% erforderlich.

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

Lage:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Lage in vorgenannter Bodenrichtwertzone - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	geschlossen - nicht wertrelevant
Geschosszahl:	viergeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	rd. 38 m - nicht wertrelevant

Größe: 1.017 qm - nicht wertrelevant

Ausnutzung: GFZ = 1,06 - Die vorhandene GFZ überschreitet die GFZ des Richtwertgrundstücks. gemäß der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen (s. GMB 2025 S. 50) ist der Bodenwert um rd. 4% zu erhöhen.

Zuschnitt: annähernd regelmäßig - keine wertrelevante Abweichung

Immissionen: Bei der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Immissionen durch Verkehrslärm feststellbar. Die Schallimmission (Straßenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen auf der Straßenseite des Grundstücks bis 64 dB(A). Dieser Wert überschreitet die Werte der TA Lärm für Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)). Da die Bodenrichtwertzone überwiegend gleichermaßen betroffen ist, wird hier keine diesbezügliche Wertminderung berücksichtigt.



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

rentierliches Bauland: 1.017 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	410,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,04</u>
	426,00 €
Anpassung wegen abweichender GFZ	<u>*1,04</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>443,00 €</u>

Bodenwert: 1.017 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.  
 Erschließungskosten à 443,00 €/qm  
 1.017 qm \* 443,00 €/qm = 450.531,00 €

davon 80/880 Miteigentumsanteil: 40.957,00 €

## **6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)**

### **6.1 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.

### **6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen**

tatsächliche Miete:

Die Wohnung ist nicht vermietet. Eine tatsächliche Miete kann daher nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete:

Als marktübliche Miete wird für die Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen für nicht preisgebundene Wohnungen angenommen. Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ergibt sich entsprechend den Vorgaben des Mietspiegels die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

Ausgangswert bei Wohnungsgröße 74 qm		7,28 €/qm
Baujahr 1961 -1976	± 0%	
Wohnlage mittel	± 0%	
Summe Zuschläge	± 0%	± 0,00 €/qm
mittlere monatliche Vergleichsmiete		<u>7,28 €/qm</u>
unterer Wert der Spanne: 7,28 € * 0,83		<u>6,04 €/qm</u>
oberer Wert der Spanne: 7,28 € * 1,17		8,52 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage und der durchschnittlichen Ausstattung der Wohnung sowie der Entwicklung auf dem Mietmarkt wird eine Vergleichsmiete in Höhe von 7,60 €/qm als marktüblich erzielbar angenommen.

Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag: 74 qm \* 7,60 € \* 12 = 6.749,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten  
1 Einheit \* 429,00 €/Einheit/Jahr = - 429,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten  
74 qm \* 14,00 €/qm/Jahr = - 1.036,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis  
2% von 6.749,00 € - 135,00 €

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

	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 24 % des Jahresrohertrages	<u>- 1.600,00 €</u>
Jahresreinertrag:		5.149,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 40.957,00 € * 1,2%	<u>- 491,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>4.658,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt. Es ergibt sich 1980 als fiktives Baujahr.	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von unvermieteten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 74 qm in Aachen, einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Nettokaltmiete von 7,60 €/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 105 f.) zu rd. 1,3%. Die Spanne der 55 ausgewerteten Eigentumswohnungen im Gebiet Forst reicht von - 2,1 bis + 5,5%. Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von zahlreichen Faktoren. In Bezug auf diese Faktoren, z. B. Lage, Objektgröße, Ausstattung, Miethöhe, Objektzustand und Vermietungsrisiko weist das Bewertungsobjekt insgesamt durchschnittliche Eigenschaften auf. Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,2% angemessen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 1,2% und RND 35 Jahre: 28,44	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	4.658,00 € * 28,44 =	132.474,00 €

### 6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, anteilig:	40.957,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>132.474,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>173.431,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 12 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 173.000 €. Dies entspricht rd. 2.340 €/qm.

### **7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen. Daher entspricht der marktangepasste, vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Ertragswert.

### **8 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)**

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte am 08.12.2025 eine Abfrage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Diese Werte wurden durch die Unterzeichnerin statistisch aufbereitet.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen lieferte nach statistischer Auswertung 49 geeignete Kaufpreise ab Dezember 2020 bis November 2025 für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren von 1969 bis 1978 (Ø 1971) in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes.

Aus Gründen des Datenschutzes und um Rückschlüsse auf die jeweiligen Wohnungen zu vermeiden, wird hier nur das Ergebnis der Auswertung dargestellt.

Die Kaufpreise wurden an die am Wertermittlungsstichtag geltenden Wertverhältnisse angepasst. Außerdem erfolgte eine Anpassung an die zu bewertende Eigentumswohnung hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Vermietungssituation. Es wurden die fortgeschriebene, quartalsweise Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen (Basisquartal I/2020 = 100), veröffentlicht unter <https://www.gars.nrw> sowie die zugehörigen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Immobilienrichtwerte von Eigentumswohnungen zugrunde gelegt.

Es ergeben sich folgende angepasste Werte:

Wohnfläche:	39 qm - 91 qm, Ø 69 qm
mittlerer Kaufpreis je qm Wfl.:	2.365 €/qm
Standardabweichung:	± 441 €

Median:	2.317 €/qm
Spanne der Kaufpreise:	1.377 €/qm - 3.269 €/qm
Variationskoeffizient:	0,19

Die Standardabweichung und der Variationskoeffizient spiegeln die statistische Verlässlichkeit der Stichprobe wider. Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert. Er stellt die prozentuale Abweichung vom Mittelwert dar. Hier beträgt der Variationskoeffizient 0,19. Dies entspricht einer Abweichung vom Mittelwert von rd. 19%. Werte bis 25% sind statistisch vertretbar, wenn eine Untersuchung auf Ausreißer erfolgt. Alle Werte liegen innerhalb einer Spanne der 2,5-fachen Standardabweichung um den Mittelwert. Somit sind keine Ausreißer zu eliminieren und die Werte sind als repräsentativ anzunehmen.

Aus dem mittleren Kaufpreis ergibt sich somit für eine Wohnung mit 74 qm Wohnfläche ein Vergleichswert in Höhe von:

$$74 \text{ qm} * 2.365 \text{ €/qm} = \underline{175.010,00 \text{ €}}$$

Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert in Höhe von rd. 173.000 € unterschreitet den Vergleichswert somit um rd. 1%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und ist aus sachverständiger Sicht angemessen.

Da sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

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

### **9.1 Baumängel / Bauschäden**

Den festgestellten Baumängeln/Bauschäden steht eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage gegenüber. Daher ist hier kein diesbezüglicher Abzug vorzunehmen.

Für die am Sondereigentum festgestellten Baumängel / Bauschäden einschließlich der anteiligen, notwendigen Rückbaukosten wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 3.000 € angenommen.

## 9.2 Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 laut Verwalterauskunft rd. 54.860 €. Dies entspricht bezogen auf die hier zu bewertende Wohnung:

$$54.860 \text{ €} * 80/880 = 4.987 \text{ €}$$

Im Allgemeinen wird eine Instandhaltungsrücklage in Höhe der 1,5- bis 2-fachen jährlichen Instandhaltungskosten (hier 2.072 €) als ausreichend und ohne Werteinfluss angesehen. Die vorhandene Erhaltungsrücklage übersteigt die doppelten Instandhaltungskosten um 2.915 €. Unter Berücksichtigung der am Gemeinschaftseigentum bestehenden Baumängel/Bauschäden wird ein Anteil in Höhe von 1.500 € als werterhöhend berücksichtigt.

## 9.3 Erträge aus Gemeinschaftseigentum

Die Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum an den PKW-Stellplätzen betragen derzeit rd. 330 € jährlich. Auch wenn dieser Betrag der Erhaltungsrücklage zugebucht wird, kommt dies den Eigentümern indirekt zugute und ist werterhöhend zu berücksichtigen.

Dies entspricht bezogen auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil:

$$330 \text{ €} * 80/880 = 30 \text{ € jährlich}$$

Ausgehend von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich der Barwert der Erträge zu:

Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 1,2%

Barwertfaktor: 28,44

$$30 \text{ €} * 28,44 = \underline{853,00 \text{ €}}$$

Es ist somit ein Zuschlag in Höhe von 853,00 € zu berücksichtigen.

## 9.4 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	173.431,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	- 3.000,00 €
Werteinfluss Erhaltungsrücklage aus 9.2	+ 1.500,00 €
Werteinfluss Erträge aus Gemeinschaftseigentum aus 9.3	+ <u>853,00 €</u>
Ertragswert	172.784,00 €
	<u>rd. 173.000,00 €</u>

Dies entspricht rd. 2.340 €/qm Wohnfläche einschließlich den Erträgen aus Gemeinschaftseigentum und unterschreitet den im Vergleichswertverfahren ermittelten Durchschnittswert um rd. 1%. Dies ist unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angemessen. Aus dem Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert.

## 10 unbelasteter Verkehrswert

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

**des 80/880 Miteigentumsanteil am Grundstück Johannstraße 8 in 52078 Aachen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ATP-Nr. 12 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst einem Kellerraum**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 auf

**173.000,00 €**

(in Worten: einhundertdreiundsiebzigttausend Euro).

## 11 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

### 11.1 Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abt. II des Grundbuchs von Forst, Blatt 5261 ist unter lfd. Nr. 1 Folgendes eingetragen:

*„Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung als Weg) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Forst Flur 15 Nr. 1104 (Blatt 2257), 1105 (Blatt 2258), 1106 (Blatt 2259), 1108 (Blatt 2261), 1555, 1556, 1557, 1558 (Blatt 2262) 1110*

*(Blatt 2263), 1111 (Blatt 2264). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 05. Juni 1970 eingetragen am 18. Juni 1970.“*

Die zugehörige Bewilligung enthält folgenden Wortlaut:

*„Ich, [...], nehme Bezug auf die vor Notar [...] aus Aachen abgeschlossenen Kaufverträge*

*-UR.Nrn. 14, 15, 16, 17, 53, 54, 55 und 747/1970-.*

*Aufgrund der mir in den vorgenannten Urkunden durch die Firma [...] Vollmacht, bewillige und beantrage ich hierdurch auf den Grundstücken Gemarkung Aachen - Forst Flur 15 Nrn. 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110 und 1111 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen vorgenannten Grundstücke je eine Grunddienstbarkeit des Inhalts im Grundbuch einzutragen, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks die Mitbenutzung eines an die herrschenden Grundstücke anschließenden 1,50 m breiten Grundstücksstreifens des dienenden Grundbesitzes als Weg dauernd zu dulden hat.“*

Diese Grunddienstbarkeit, die das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1107 sowohl belastet als auch begünstigt, ermöglicht die Nutzung der PKW-Stellplätze an der hinteren Grundstücksgrenze. Insofern gleichen sich Belastung und Begünstigung aus. Ein Werteeinfluss dieser Grunddienstbarkeit ist somit nicht gegeben.

### **11.2 Abt. II, lfd. Nr. 3**

In Abt. II des Grundbuchs von Forst, Blatt 5261 ist unter lfd. Nr. 3 Folgendes eingetragen:

*„Zu Lasten des jeweiligen Anteils und zugunsten des Eigentümers des anderen Miteigentumsanteils: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach §1010 BGB; eingetragen gemäß Bewilligung vom 20. März 1989 am 16. Mai 1989.*

*Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 5240, 5252 bis 5262) übertragen am 12. Mai 1993.“*

Hier handelt es sich um eine Verfügungsbeschränkung, die vor der Aufteilung des Objektes in Sondereigentum eingetragen wurde und dazu diente, die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft zweier Erben auszuschließen. Mit der Aufteilung in Sondereigentum wird diese Eintragung obsolet, da die Auflösung von Wohnungseigentümergeinschaften gem. §11 WEG in der Regel ohnehin ausgeschlossen ist.

Auf den Verkehrswert ist hier -vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung- kein Einfluss gegeben.

### 11.3 Zusammenstellung der Werte

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen wie folgt:

unbelasteter Verkehrswert:	173.000,00 €
Werteinfluss Wegerecht aus 11.1	± 0,00 €
Werteinfluss Ausschluss Aufhebung der Gemeinschaft aus 11.2	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>173.000,00 €</u>

### 12 belasteter Verkehrswert

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

**des 80/880 Miteigentumsanteil am Grundstück Johannstraße 8 in 52078 Aachen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ATP-Nr. 12 des Aufteilungsplans im 3. Obergeschoss rechts nebst einem Kellerraum**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 auf

**173.000,00 €**

(in Worten: einhundertdreiundsiebzigttausend Euro).

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

Aachen, den 10. Dezember 2025

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

## 13 Anhang

### 13.1 Fotos



Johannstraße in Richtung Südosten



Johannstraße in Richtung Nordwesten



Marienburger Straße in Richtung Nordosten



Johannstraße 8, Ansicht von Nordosten mit ATP-Nr. 12



Hauseingang



Ansicht von Südosten



Mülltonnen-Platz



Kelleraußentreppe



Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus in Richtung Nordwesten



Ansicht von Süden mit ATP-Nr. 12



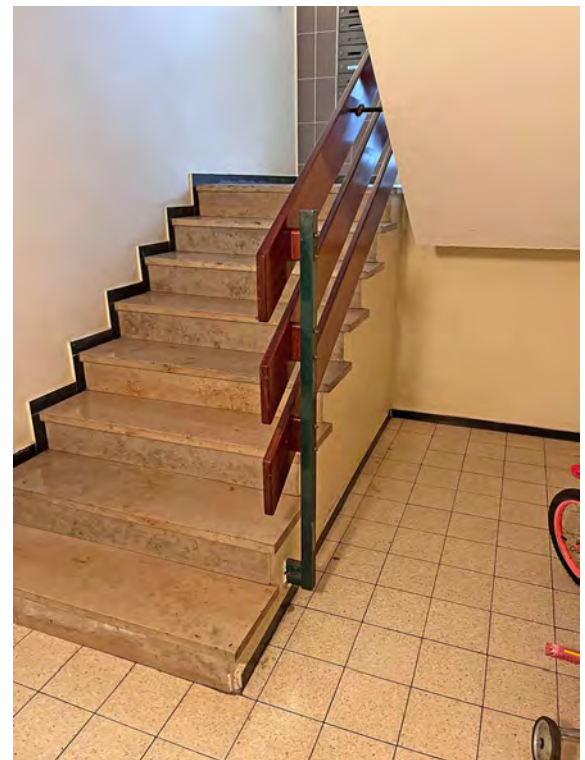
Gemeinschaftsgarten in Richtung Westen



PKW-Stellplätze im Gemeinschaftseigentum



Hauseingang, innen



Kellertreppe



Kellerflur links mit Abstellkellern mit Zugang zu Kellerraum ATP-Nr.12



Ausgang zur Kelleraußentreppe



Hausanschlussraum



Kellerflur mit Abstellkellern mitte



Kellerflur mit Abstellkellern hinten links



Hausmeisterraum hinten rechts



Heizungsraum mit Ölzentralheizung



Heizungsraum mit Klappe zum Öltankraum



Öltankraum



Trockenraum vorne



Trockenraum hinten



Treppenhaus EG / 1. OG



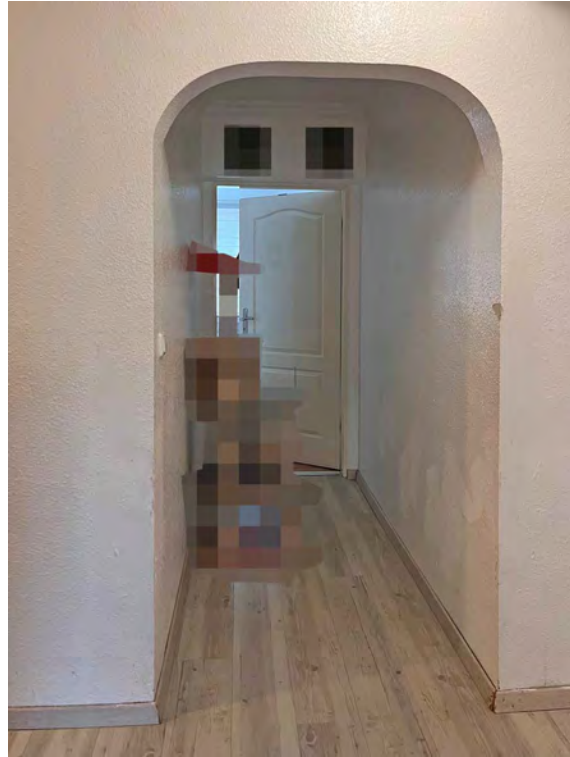
Treppenhaus 2. OG



Treppenhaus 3. OG mit Zugang zu Wohnung  
ATP-Nr. 12 (rechts)



ATP-Nr. 12, Flur



Flur mit Durchgang zu ATP-Nr. 11  
(Abstellraum im Aufteilungsplan)



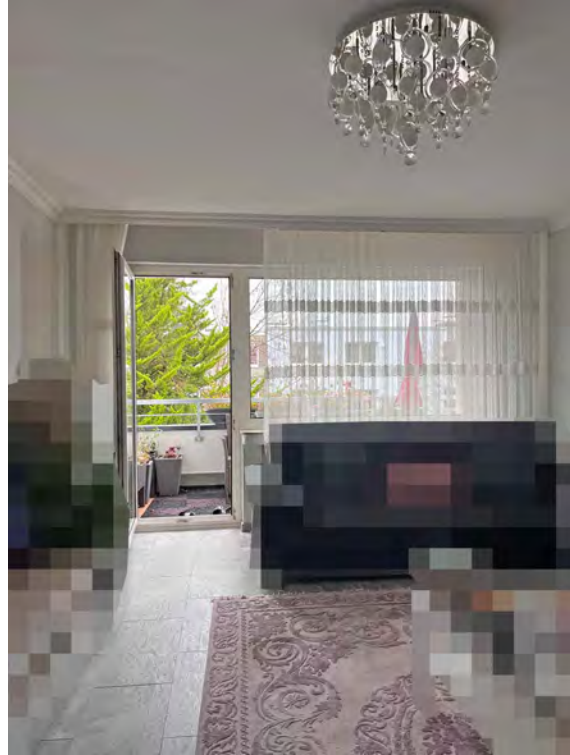
Küche



Bad



Wohnzimmer



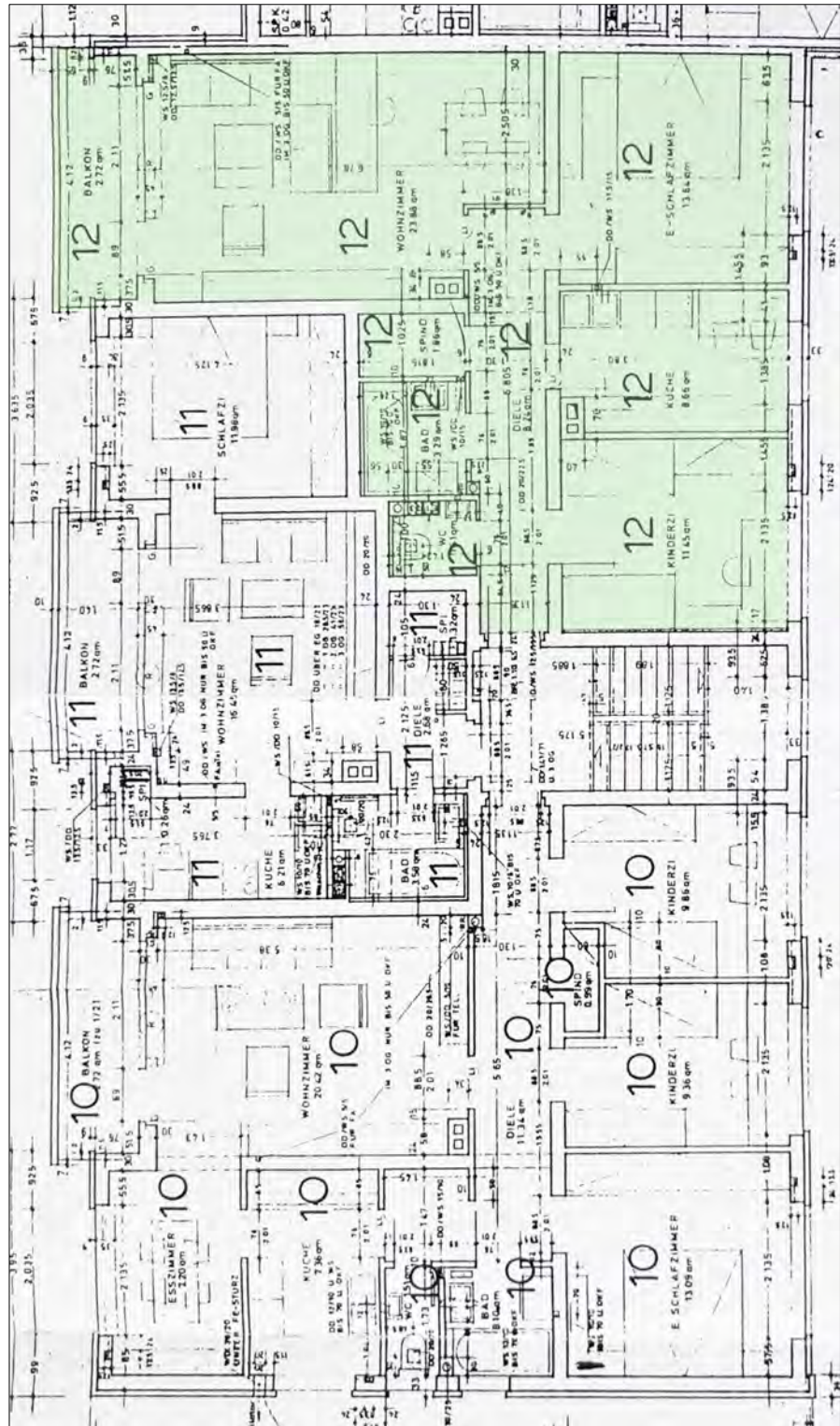
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon

### 13.2 Planunterlagen ohne Maßstab

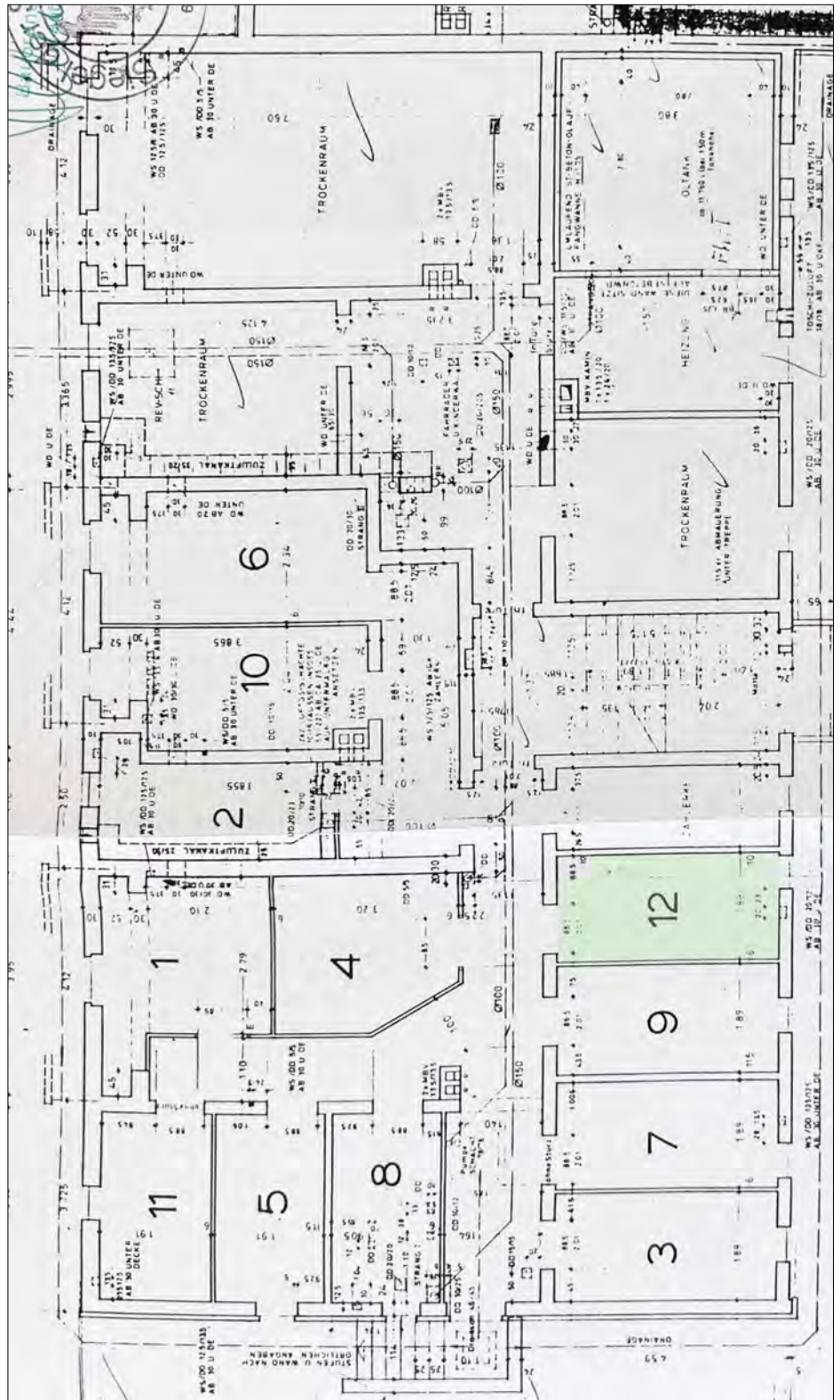
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung und dem Bauantrag zur Zusammenlegung der beiden Wohnungen ATP-Nr. 11 und 12 entnommen.



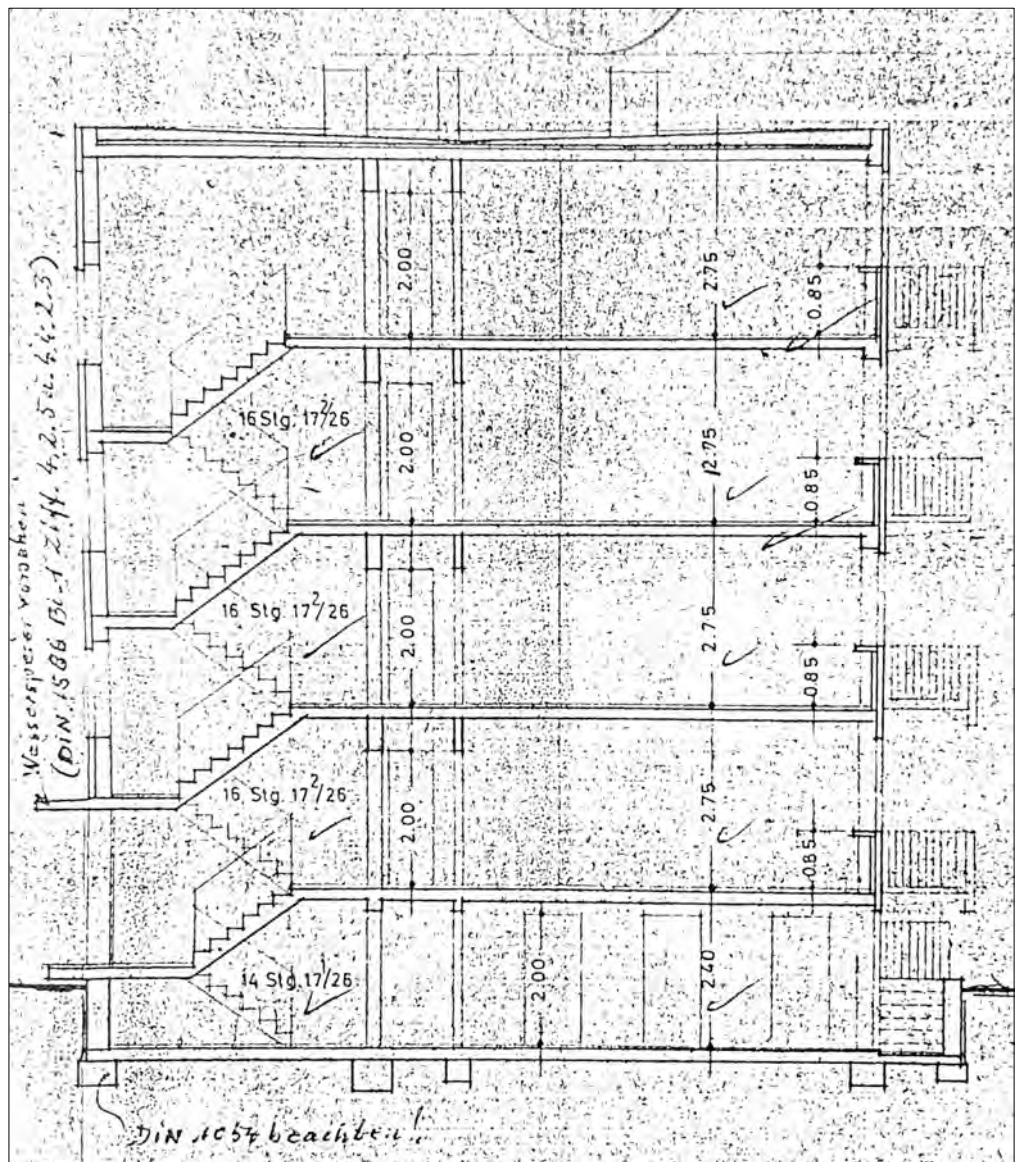
Grundriss 3. Obergeschoss mit Wohnung ATP-Nr. 12



3. OG mit Wohnung ATP-Nr. 12 (grün markiert), Ist-Zustand



Grundriss Kellergeschoss mit Kellerraum zu ATP-Nr. 12



Querschnitt

### **13.3 Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2024**

s. Originalversion

#### **13.4 Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2026**

s. Originalversion