

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

**Heinz Bonenkamp**

Von der

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)

**Florian Bonenkamp**

Von der

FH Kaiserslautern

öffentlich-rechtlich zertifizierter  
Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen



Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

**Amtsgericht Aachen**

**18 K 17/25**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Saarstraße 8 in 52499 Baesweiler





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten  
und in der Anlage des Wertgutachtens



---

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> | <b>Seite</b> |
|---------------------------|--------------|
|---------------------------|--------------|

|            |                                                       |           |
|------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1        | Zweck der Wertermittlung                              | 5         |
| 1.2        | Grundlage der Wertermittlung                          | 5         |
| 1.3        | Auftraggeber                                          | 5         |
| 1.4        | Ortsbesichtigung                                      | 6         |
| 1.5        | Wertermittlungsstichtag                               | 6         |
| 1.6        | Qualitätsstichtag                                     | 6         |
| 1.7        | Unterlagen                                            | 6 + 7     |
| 1.8        | Hinweis                                               | 7         |
| <br>       |                                                       |           |
| <b>2.0</b> | <b>BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>                   |           |
| 2.1        | Lage                                                  | 8 + 9     |
| <br>       |                                                       |           |
| <b>3.0</b> | <b>BEBAUUNG / NUTZUNG</b>                             | <b>10</b> |
| 3.1        | Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot                     | 10 + 11   |
| 3.2        | Mieter / Nutzer / gezahlte Miete                      | 12        |
| <br>       |                                                       |           |
| <b>4.0</b> | <b>RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>             |           |
| 4.1        | Grundbuch                                             | 13        |
| 4.2        | Baulastenverzeichnis                                  | 13        |
| 4.3        | Altlasten                                             | 13 + 14   |
| 4.4        | Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | 14 + 15   |
| 4.5        | Bergbau                                               | 15 - 18   |
| 4.6        | Bergbauliche Stellungnahme                            | 19        |
| 4.7        | Sonstige Rechte / Lasten                              | 20        |



---

**Seite**

|            |                                          |         |
|------------|------------------------------------------|---------|
| <b>5.0</b> | <b>BAUBESCHREIBUNG</b>                   | 20 - 24 |
| 5.1        | Hausanschlüsse                           | 25      |
| 5.2        | Außenanlagen                             | 25      |
| 5.3        | Bau- und Unterhaltungszustand            | 26 + 27 |
| 5.4        | Grundrissfunktionen / Wohn-/ Nutzflächen | 27 + 28 |
| 5.5        | Energetische Beurteilung                 | 28      |
| 5.6        | Weitergehende Hinweise                   | 28 + 29 |
| <br>       |                                          |         |
| <b>6.0</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG</b>     | 30      |
| <br>       |                                          |         |
| <b>7.0</b> | <b>BEWERTUNG</b>                         |         |
| 7.1        | Wertermittlungsverfahren                 | 31      |
| 7.2        | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens    | 31+ 32  |
| <br>       |                                          |         |
| <b>8.0</b> | <b>SACHWERTERMITTLUNG</b>                |         |
| 8.1        | Bodenwert                                | 33      |
| 8.2        | Bemerkungen zur Grundstücksbewertung     | 34 + 35 |
| 8.3        | Gebäudewerte                             | 36 - 38 |
| 8.4        | Vorläufiger Sachwert                     | 39      |
| <br>       |                                          |         |
| <b>9.0</b> | <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>          | 40 - 43 |
| <br>       |                                          |         |
|            | Literaturnachweis                        | 44      |



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Eigentümer    | bekannt                       |
| Amtsgericht   | Aachen                        |
| Grundbuch von | Baesweiler                    |
| Blatt         | 10994 Nr. 1                   |
| Gemarkung     | Baesweiler                    |
| Flur          | 4                             |
| Flurstück     | 1174                          |
| Größe         | <b>506 qm</b><br><b>=====</b> |

### 1.1 Zweck der Wertermittlung

***Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft***

### 1.2 Grundlage der Wertermittlung

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

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen  
Abt. 18 K  
Beschluss vom 01.12.2025  
Geschäfts Nr. des Amtsgerichts:  
18 K 17/25



#### 1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 26. Januar 2026

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

#### 1.5 Wertermittlungstichtag

**26. Januar 2026**

- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

#### 1.6 Qualitätsstichtag

**26. Januar 2026**

#### 1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.08.2025
- Flurkarte m 1:1000 vom 19.12.2025
- Bauzeichnungen mit Genehmigungsvermerk vom 23.05.1985 „Errichtung von Dachgauben“
- Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk vom 23.05.1985 zur Nutzung des Dachgeschosses als Hobbyraum
- Bauzeichnungen M 1:100 vom 24.01, 01.03. und 10.04.2012 „Errichtung eines Anbaus an ein vorhandenes Einfamilienhaus“
- Bauzeichnung des Kellergeschosses M 1: 100 ohne Datum
- Angabe von durchgeführten Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen
- Bescheid des Finanzamtes Aachen-Kreis vom 15.05.2023 über die Feststellung des Grundsteuerwertes  
Grundstücksart: Zweifamilienhaus
- Schlussrechnung über die Errichtung des Wintergartens vom 14.12.2016
- Teilaufmaße



- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutz- und Wohnflächen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Baesweiler, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

#### 1.8 Hinweis

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



## 2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,  
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Saarstraße, einer ruhigen Wohnstraße mit Einbahnregelung, rd. 1,1 km westlich des Zentrums der Stadt Baesweiler.

Baesweiler mit rd. 29.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen.

Die Stadt grenzt an weitere Städte der StädteRegion, wie Alsdorf und Herzogenrath sowie an Städte sowie Gemeinden des Kreises Heinsberg und des Kreises Düren.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus meist zweigeschossigen (Siedlungs-) Wohnhäusern in halboffener Bauweise, wobei der Siedlungscharakter durch die Veränderungen der einzelnen Häuser kaum noch erkennbar ist.

Die Wohnhäuser liegen hinter Vorgärten bzw. teilweise befestigten ehem. Vorgärten.

Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote von Baesweiler sind in rd. 1,1 km zu erreichen (s. o.).

Bushaltestellen sind in rd. 500 m vorhanden.

Die nächste Anbindung an die Autobahn A 44 ist die Anschlussstelle Alsdorf in rd. 6,4 km und Eschweiler West der Autobahn A 4 in rd. 11,4 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Saarstraße 8  
52499 Baesweiler



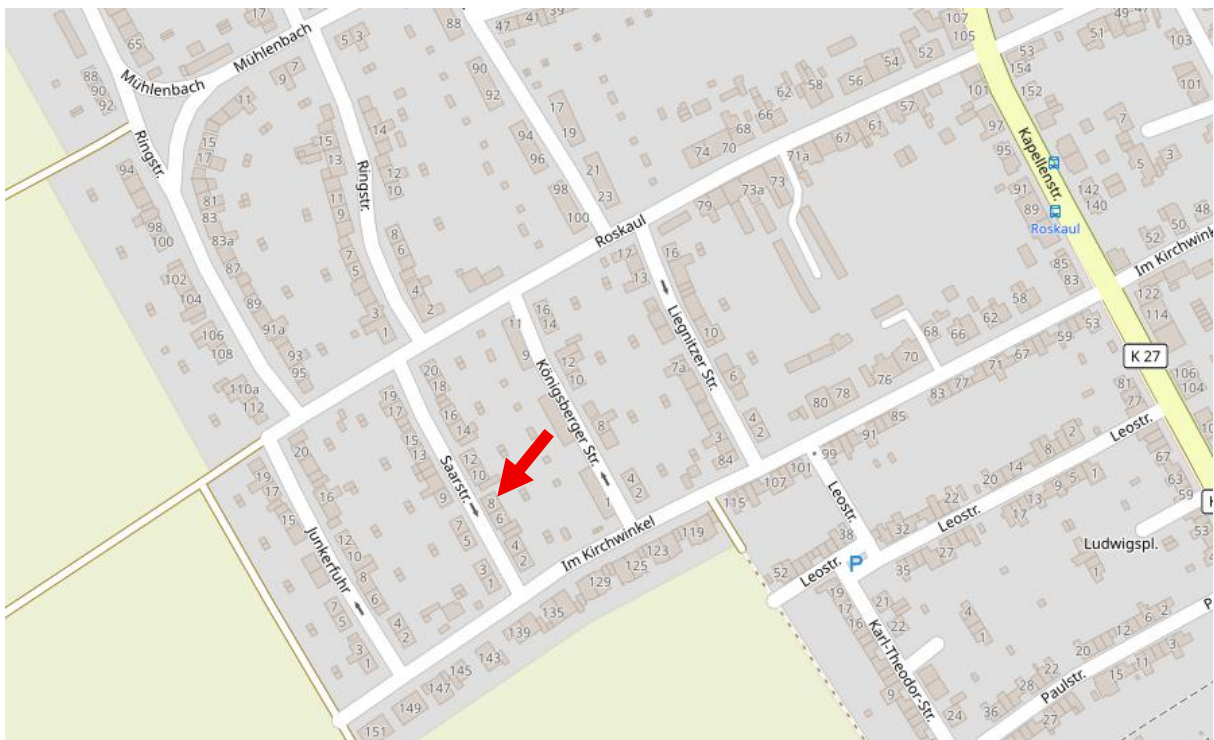
9



(Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))



(Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))



(Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))



### 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

#### 1. Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Baujahr um 1957 angenommen

Der Ausbau des Dachgeschosses und der Einbau von Gauben erfolgte in 1985

##### 1.1 Wohnanbau

Baujahr 2012

#### 2. Wintergarten

Baujahr 2016

(s. Erläuterung auf Seite 27 des Wertgutachtens)

#### 3. PKW-Garage

Baujahr wie das Wohnhaus

Eine rückseitige Verlängerung erfolgte in 2007

#### 4. ehem. Abstellgebäude im Gartenbereich

Baujahr um 1957 angenommen

Zu Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt siehe Baubeschreibung des Wertgutachtens

### 3.1 Wohn-/ Nutzflächen/ Raunangebot

1. + 1.1 + 2

**Wohnhaus mit Anbau und Wintergarten**

#### Wohnflächen

|             |                                                         |     |                |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----|----------------|
| <b>WE 1</b> | <b>Erdgeschoss (EG)</b>                                 |     |                |
|             | Flur, Küche, Bad, Wohnen /<br>Essen, Schlafen, Ankleide | rd. | 94,6 qm        |
|             | Wintergarten<br>(ohne Ansatz)                           | rd. | ---            |
|             |                                                         |     | qm             |
| <b>WE 2</b> | <b>WE 1</b>                                             | rd. | 94,6 qm        |
|             | <b>Obergeschoss (OG)</b>                                |     |                |
|             | Flur, Wohnen, Schlafen,<br>Küche, Bad                   | rd. | 62,9 qm        |
|             | <b>Übertrag</b>                                         | rd. | <b>62,9 qm</b> |



|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Übertrag</b>          | <b>rd. 62,9 qm</b>  |
| <b>Dachgeschoss</b>      |                     |
| Hobbyraum                | rd. 49,2 qm         |
|                          | rd. 112,1 qm        |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> | <b>rd. 206,7 qm</b> |

### Verkehrsfläche

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Erdgeschoss (EG)</b>  |                   |
| Eingangsflur             | rd. 3,9 qm        |
| <b>Obergeschoss (OG)</b> |                   |
| Vorflur                  | rd. 1,2 qm        |
|                          | <b>rd. 5,1 qm</b> |

### Nutzflächen

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Kellergeschoss (KG)</b>                    |                    |
| Flur, Waschen, Vorräte,<br>Abstellen, Heizung | <b>rd. 67,6 qm</b> |
| <b>2. Garage</b>                              | <b>rd. 37,4 qm</b> |
| <b>3. ehem. Abstellgebäude</b>                |                    |

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der übergebenen (Umbau-) Zeichnungen ergänzt durch ein vereinfachtes örtliches Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung.

Umbauzeichnungen und Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



### **3.2 Mieter / Nutzer gezahlte Miete**

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von dem Miteigentümer genutzt.

Die Wohnung im Ober- / Dachgeschoss ist unvermietet und ungenutzt.



## 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

### 4.1 Grundbuch

#### Rechte:

Keine

#### Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

##### Lfd. Nr. 4:

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 17/25). Eingetragen am 21.08.2025.*

### 4.2 Baulastenverzeichnis

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Baesweiler - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt.**

*Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler*

*Grundstück Baesweiler, Saarstraße 8,  
Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 1174*

*Aufgrund Ihrer Anfrage vom 19.12.2025 teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Baesweiler eingetragen ist.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

### 4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und



2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die StädteRegion Aachen - A 70.4 Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt.**

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

*Gemarkung Baesweiler,  
Flur 4, Flurstück 1174  
Saarstraße 8*

*Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

#### **4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners bei der Stadt Baesweiler wurde folgende Auskunft erteilt:**

***Bescheinigung über einen Erschließungsbeitrag und einen Kostenerstattungsbetrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen;***



**hier: Grundstück Gemarkung Baesweiler,  
Flur 4, Flurstück 1174 (Saarstraße 8)**

*Für das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 1174 (Saarstraße 8) ist für den Ausbau der Erschließungsanlagen "Saarstraße" kein Erschließungsbeitrag und kein Kosten-erstattungsbetrag für den ökologischen Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches an die Stadt Baesweiler zu zahlen.*

*Straßenausbaumaßnahmen, die eine sachliche Beitragspflicht für eine Veranlagung des vorstehenden Grundstückes zu Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen für den Ausbau der Anlagen "Saarstraße" erfüllen, wurden nicht durchgeführt. Für zukünftige Ausbaumaßnahmen werden nach derzeitiger Rechtslage keine Beiträge erhoben.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

**4.5 Bergbau**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg - wurde die auf den folgenden Seiten befindliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung des Grundstückes erteilt.**



Bezirksregierung  
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 26. Januar 2026  
Seite 1 von 3

- per elektronischer Post

Auskunft erteilt:

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-  
gefährdung**

Grundstück(e): Saarstraße 8 in Baesweiler

Gemarkung: Baesweiler, Flur: 4, Flurstück(e) 1174

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Ihr Schreiben vom 19.12.2025

Az. des Gerichts: 18 K 17/25

[www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de)

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

Guten Tag,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle  
verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“ und über dem auf Braun-  
kohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde II“.

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

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

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Rothe Erde II“ ist die RWE  
Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen.

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der  
folgenden Internetseite:  
[https://www.bra.nrw.de/themen/d/  
/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)



Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

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 im letzten Jahrhundert 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.



Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

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.

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.



#### 4.5 Bergbauliche Stellungnahme

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



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:  
**Aktenzeichen**

Bergschädenabteilung  
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen \_\_\_\_\_ Unser Zeichen \_\_\_\_\_ Telefon-Durchwahl \_\_\_\_\_ Telefax \_\_\_\_\_ Datum 14.01.2026

**Objekt:** Saarstraße 8 in 52499 Baesweiler,  
Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 117

**Eigentümer:**

**Ihre Mitteilung v. 05.01.2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.01.2025 teilen wir Ihnen mit, dass das der letzte Abbau, der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, vor mehreren Jahrzehnten eingestellt wurde.

Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage wurde nicht festgestellt. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen im Jahre 1984 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des ehemaligen Bergwerkes zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

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

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

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

*i. V. [Signature]* *[Signature]*

Anlage

EBV GmbH  
Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven

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

Geschäftsführer:  
Thomas Hofmann  
Marita Karounos  
Frank Winkelkötter

Sitz der Gesellschaft:  
Hückelhoven  
Registergericht:  
Mönchengladbach HRB 12679

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigelegt.

#### 4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

## **5.0 BAUBESCHREIBUNG**

### **Rohbau**

Wände, Dachstuhl,  
Decken, Dacheindeckung

### **1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau**

Wände aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein  
angenommen  
Geschossdecken aus Stahlbeton  
Vorderhaus mit einem Satteldach aus einem  
Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung  
Eindeckung um 1985 erneuert  
Anbau mit Pultdach und Eindeckung mit beschich-  
teten Trapezblechen

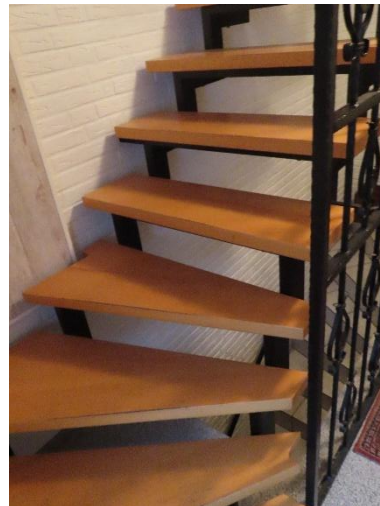
### **Ausbau**

Fassaden

Vorderhaus und Anbau sind verblendet mit einem  
rustikalen Verblendmauerwerk aus ca. 1985

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag  
Geschosstreppe als Zweiholmtreppe aus einer  
Stahlkonstruktion mit Auftritten aus Buche



Fenster

Weitgehend Fenster aus brüniertem Alu mit 2-  
Scheiben Iso-Verglasung aus 1985.  
Im Anbau ein Fenster wie vor mit 3-fach Iso-  
Verglasung aus 2013 sowie Tür zum Wintergarten  
und einzelne Fenster aus brüniertem Alu mit 2-  
fach Iso-Verglasung wie vor aus 2010  
Rollläden mit E-Antrieb und Timer

**Türen****Haustür**

Pulverbeschichtete Alukonstruktion in einbruchhemmender Ausführung aus 2020

**Innentüren**

- KG** Weitgehend glatt, gestrichen, mit Holzblendrahmen
- EG** Füllungstüren - Nachbildung
- OG** Füllungstüren, lasiert jeweils mit Holzzargen

**Bodenbeläge**

Eingangsflur mit Granitbelag, sonst KG - DG  
Fliesenbeläge aus den 2010er Jahren

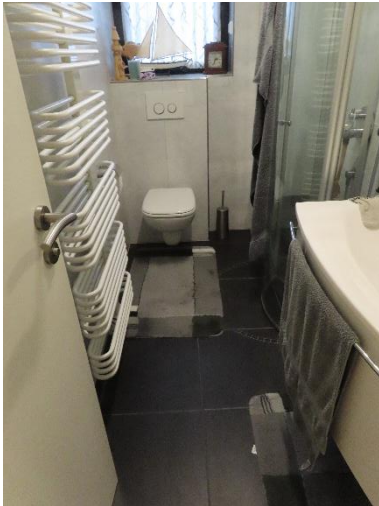
**Wand- / Deckenbehandlung**

Wände und Decken der Wohngeschosse geputzt  
mit Tapeten, sowie häufig Klinkerverblendung  
Decken teilweise mit Paneelen verkleidet

**Haustechnische Ausstattung****Sanitärinstallation**

- KG:** WC mit Handwaschbecken  
aus den 1990er Jahren
- WE EG** Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken  
und WC  
Ausstattung aus 2014
- WE OG** Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken  
und WC  
Ausstattung aus 2021

**KG**



EG



EG



OG



OG

Heizung

Gas Zentralheizung über Brennwerttherme im KG  
aus 2008  
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen



Warm-Wasserbereitung



Zentral über einen Speicher mit Unterstützung durch Solarthermie



Elektroinstallationen



Dem sonstigen modernisierten Standard des Wohnhauses entsprechend

Besondere Ausstattung

- Geschosstreppe zur inneren Erschließung der Wohnung OG / DG als Zweiholmtreppe wie die Treppe EG – OG
- Rollläden mit Timer - wie beschrieben -
- Solarthermie

### **Besondere Bauteile gem. DIN 277**

- Kelleraußentreppe
- Eingangsüberdachung
- Dachgauben
- Edelstahlaußenkamin

### **WEITERE BAUBESCHREIBUNG**



#### **2. Wintergarten**

Bodenplatte aus Beton.  
Wintergarten aus einer pulverbeschichteten Alu-  
konstruktion mit Iso-verglasten Tür und Fenster-  
elementen  
Pultdach aus einer Konstruktion wie vor

Der Wintergarten ist unbeheizt

Zum Wintergarten siehe auch die weiteren  
Ausführungen auf Seite 27 des Wertgutachtens



#### **3. PKW-Garage**

Bodenplatte aus Beton  
Wände aus Bims- und Kalksandstein  
angenommen  
Flachdach aus Stahlbeton  
Sektionaltor mit E-Antrieb aus 2018  
Rückseitige Tür und Fenster



#### **4. ehem. Abstellgebäude**

Bodenplatte aus Beton  
Wände aus Bimsmauerwerk angenommen  
Satteldach mit Betonpfanneneindeckung  
Fliesenbodenbelag  
Wände und Decken mit Paneel-Verkleidungen



## 5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

## 5.2 Außenanlagen

Das Wohnhaus liegt hinter einem kleineren Vorgarten der mit Sockelmauern eingefasst ist. Garagenzufahrt, Gartenwege und Freisitz sind mit Betonpflaster u.a. befestigt. Der Hausgarten weist eine Rasenfläche, Pflanzbeete und einen Teich auf. Für die Wohnung im OG besteht über das Garagendach und über eine Außentreppe Zugang in den Hausgarten.





### **5.3 Bau- und Unterhaltungszustand**

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind gut und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

Abweichend wurde festgestellt bzw. mitgeteilt:

#### **1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau**

- lt. Angabe kam es bei Starkregenereignissen (ca. 3 x) zu einer Wasseransammlung im Kellergeschoss
- Das WC im Kellergeschoss hat keine Hebeanlage und ist damit in vorliegender techn. Ausstattung nicht zulässig
- Unfertiges Verblendmauerwerk im Bereich Anbau und Kelleraußentreppe
- Die aus 1985 stammenden Fenster des Hauses sind auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen

#### **2. Wintergarten**

- Raumseitig unfertiger Dachanschluss Anbau / Wintergarten

#### **3. PKW-Garage**

- Vertikale und horizontale Wandrissbildungen in der Verlängerung
- Unfertige Torleibungen

#### **4. ehem. Abstellgebäude**

---

#### **5. Außenanlagen**

---

Für die unter 1 und 3 genannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 10.00,00 € als Rechengröße vorgenommen.



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

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

#### **5.4 Grundrissfunktionen / Wohn-/Nutzfläche**

Das Wohnhaus verfügt über 2 abgeschlossene Wohneinheiten.

##### **WE 1 (EG)**

Der Wohnbereich ist durch den Anbau mit rd. 55,5 qm sehr großzügig.

Er weist eine Tiefe von rd. 9,3 m auf mit einer Belichtung im Bereich des Anbaus.

Die Belichtung wird beeinträchtigt durch den vorgebauten Wintergarten.

Dieser Wintergarten wurde lt. Angabe des Miteigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung ohne Genehmigung errichtet. Er ist nach erster Sichtung aufgrund der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze nicht genehmigungsfähig.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Errichtung ohne eine entsprechende Genehmigung ein Rückbau erfolgen muss.

Ob durch eine eventuell mögliche Nachgenehmigung der Wintergarten (in Teilen) erhalten bleiben kann, kann nicht abschließend festgestellt werden.

Der Wintergarten bleibt daher bei der Bewertung unberücksichtigt und unbewertet, Kosten für einen Rückbau werden aufgrund der vorgenannten Ausführungen jedoch nicht in Ansatz gebracht.

##### **WE 2 (OG)**

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen funktionalen Grundriss, jedoch ohne direkten Freibereich (Balkon o.a.). Es besteht - wie beschrieben - durch eine Außentreppe Zugang zum Hausgarten.

Der durch eine innere Erschließung erreichbare Raum im Dachgeschoss wurde als Hobbyraum genehmigt.



Der Raum mit einer Fläche von rd. 49,0 qm ist normal belichtet und weist eine lichte Höhe von rd. 2,35 m auf.

Er ist nicht als Aufenthaltsraum im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 genehmigt.

Das Wohnhaus ist unterkellert. Es stehen daher Ergänzungsflächen im Kellergeschoss zur Verfügung.

## **5.5 Energetische Beurteilung**

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

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

Der ursprünglich geringe energetische Standard des Hauses ist durch den Ausbau und die heute vorliegende technische Ausstattung verbessert worden.

## **5.6 Weitergehende Hinweise**

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*

- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*

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

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



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

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Der Wintergarten ist nicht genehmigt errichtet worden und bleibt daher bei der Bewertung unberücksichtigt und unbewertet wie beschrieben.*



## 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der StädteRegion Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Baesweiler, rechtsverbindlich seit dem 03.11.1977.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet**

**WA**

Maß der baulichen Nutzung

**Grundflächenzahl**

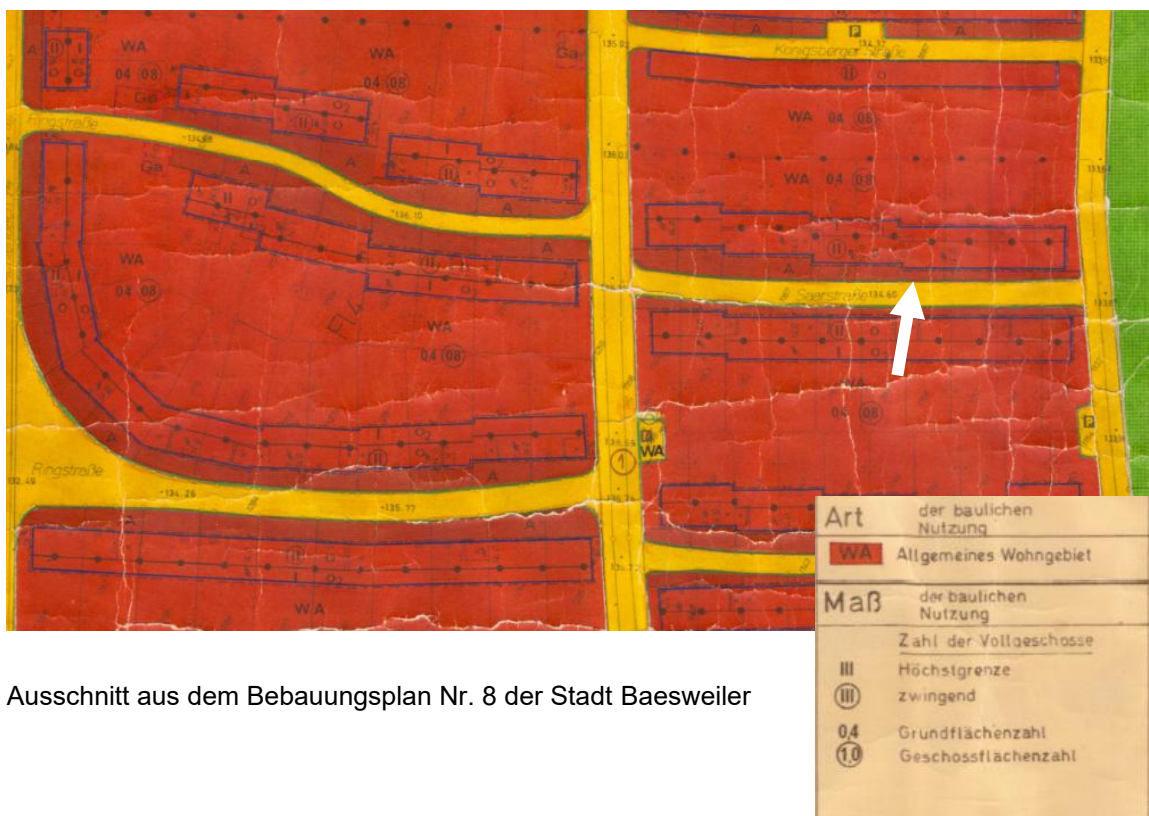
**GRZ = 0,4**

**Geschossflächenzahl**

**GFZ = 0,8**

**Anzahl der (Voll-) Geschosse**

**II**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Baesweiler



## 7.0 BEWERTUNG

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

### 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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



**Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.**

**Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der (familiären) Eigennutzung errichtet oder erworben.**

**Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.**

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



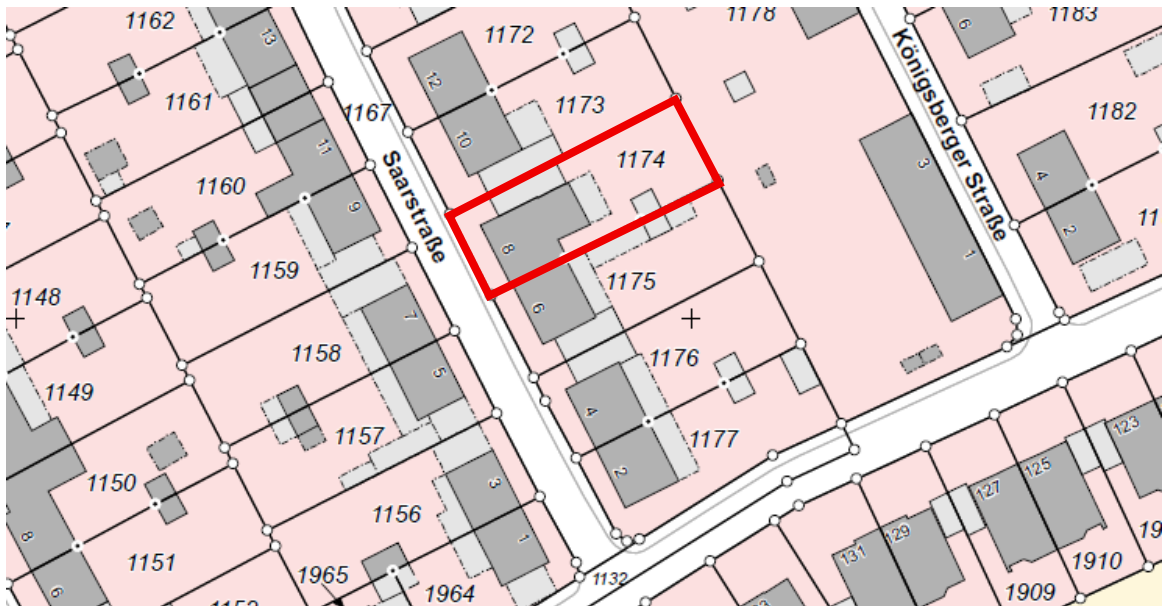
## 8.0 SACHWERTERMITTLUNG

### 8.1 Bodenwert

Gemarkung Baesweiler

| Flur | Flurstück | Bezeichnung<br>(Nutzungsart lt. Grundbuch) | Größe<br>lt. Grundbuch |
|------|-----------|--------------------------------------------|------------------------|
| 4    | 1174      | Gebäude- und Freifläche,<br>Saarstraße 8   | 506 qm                 |

|                          |   |                                                                         |
|--------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| Front                    | : | rd. 13,5 m                                                              |
| Tiefe                    | : | rd. 37,5 m                                                              |
| Grundstückszuschnitt     | : | Rechteckig<br>(siehe Flurkarte)                                         |
| Lage zur Himmelsrichtung | : | Der Hausgarten liegt im Nord-Osten<br>des Grundstücks<br>(s. Flurkarte) |



Ausschnitt aus der Flurkarte



## 8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **260,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                                                         |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <b>Art der Nutzung</b>                                | <b>Wohnbaufläche</b>                                                                                     |
| • <b>Bauweise</b>                                       | <b>offen</b>                                                                                             |
| • <b>Geschosszahl</b>                                   | <b>I - II</b>                                                                                            |
| • <b>Tiefe</b>                                          | <b>35 m</b>                                                                                              |
| • <b>Fläche</b>                                         | <b>525 qm</b>                                                                                            |
| • <b>Beitrags- und abgaben-<br/>rechtlicher Zustand</b> | <b>erschließungsbeitragsfrei<br/>nach § 127 ff. BauGB<br/>kostenerstattungsbeitragsfrei<br/>nach KAG</b> |

### **Hinweis zu der Bodenwertermittlung:**

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

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 190,00 - 329,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 260,00 €/qm liegt somit im mittleren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

### **Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:**

Das zu bewertende Grundstück liegt mit seiner Fläche unterhalb und mit seiner Tiefe oberhalb der Vorgaben des Richtwertgrundstückes. Der o.a. Bodenrichtwert wird daher ohne weitere Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt.



Daraus folgt:

| Flur | Flur-<br>stück | Bezeichnung<br>(Nutzungsart lt. Grundbuch) | Größe<br>lt. Grund-<br>buch | €/qm     | kompatibel<br>zum<br>Marktanpassungs-<br>faktor | tatsächlicher<br>Bodenwert |
|------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| 4    | 1174           | Hof- und Gebäudefläche<br>Saarstraße 8     | 506 qm                      | 260,00 € | 131.560,00 €                                    | 131.560,00 €               |

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bodenwert (kompatibel zum<br/>Marktanpassungsfaktor)</b> | <b>131.560,00 €</b> |
| <b>tatsächlicher Bodenwert<br/>des Gesamtgrundstücks</b>    | <b>131.560,00 €</b> |



### 8.3 Gebäudewerte

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

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

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

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

**Bauindex für IV / 2025**

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

| Gebäude<br>(Bauteil)         | BGF<br>in qm | Wert/qm<br>BGF<br>2010   | Wert/qm<br>BGF<br>x Index   | Neubauwert   | Abschr.<br>in %      | Gebäude-<br>zeitwert |
|------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Wohnhaus mit Anbau</b> | 405,0        | <sup>1</sup><br>813,00 € | 1.549,60 €                  | 627.590,00 € | <sup>3</sup><br>53,0 | 294.970,00 €         |
| <b>1.1 Wintergarten</b>      |              |                          | ohne Ansatz wie beschrieben |              |                      | 0,00 €               |
| <b>2. PKW-Garage</b>         | 23,0         | <sup>2</sup><br>540,00 € | 1.029,20 €                  | 23.670,00 €  | <sup>4</sup><br>53,0 | 11.120,00 €          |
| <b>3. ehem. Abstellgeb.</b>  |              |                          | pauschal                    |              |                      | 2.500,00 €           |
|                              |              |                          |                             |              |                      | <b>308.590,00 €</b>  |

Erläuterung der Hochzahlen 1 - 4 siehe folgende Seite

**Übertrag Gebäudewert**

**308.590,00 €**



**Übertrag Gebäudewert**

**308.590,00 €**

**1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 2.11, Wohnhaus mit 2 WE als Doppelhaushälfte**

- lt. ImmoWert V / NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)

Baujahr: um 1957 angenommen

fiktives Baujahr: 1984 aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen,  
modellkonform

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 685,00 - 945,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **813,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

**Anpassungs- und Korrekturfaktoren:**

Regionalfaktoren: 1,0 gemäß Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: ---

Daraus folgt: 813,00 €/qm BGF x 1,0 = **813,00 €/qm BGF**

**2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen**

Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **540,00 €/qm BGF**

**3 Modifizierte Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 38 Jahre bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.**

Abschreibung gem. Anlage ImmoWertV linear = **53,0 %**.

**4 Abschreibung wie das Wohnhaus**

**Übertrag Gebäudewert**

**308.590,00 €**

**Übertrag Gebäudewert****308.590,00 €**

|                                                                                                                               |     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|
| Zeitwert der besonderen Bauteile<br>gem. DIN 277<br>(siehe Seite 24 des Wertgutachtens)                                       | +   | <u>11.500,00 €</u> |
|                                                                                                                               | =   | 320.090,00 €       |
| Baunebenkosten wie Architektenhonorar,<br>Statik, Behörden etc.<br>(ohne separaten Ansatz, sind in den<br>NHK 2010 enthalten) |     | <u>0,00 €</u>      |
|                                                                                                                               | =   | 320.090,00 €       |
| Zeitwert der baulichen und sonstigen<br>Außenanlagen <sup>1</sup>                                                             | +   |                    |
| Zuschlag / Abzug                                                                                                              | +/- | <u>21.000,00 €</u> |
|                                                                                                                               |     | 341.090,00 €       |

|                                                     |          |                            |
|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| <b>Wert der baulichen und<br/>sonstigen Anlagen</b> | <b>=</b> | <b><u>341.000,00 €</u></b> |
|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------|

<sup>1</sup> Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.  
Im vorliegenden Fall wird gemäß des Sachwertmodells des Gutachter-Ausschusses ein modellkonformer Ansatz von 5 % der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,00 € für die Hausanschlüsse zugrunde gelegt.



## 8.4 Vorläufiger Sachwert

| Zusammenstellung der Werte                                 |   |                   |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Bodenwert</b><br>(tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel) | € | 131.560,00        |
| <b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>            | € | 341.000,00        |
|                                                            | € | 472.560,00        |
| <b>vorläufiger Sachwert</b><br>(nicht marktangepasst)      | € | <b>473.000,00</b> |



## 9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten** wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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

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



## **Zu 1) Marktanpassung**

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2026 (Auswertungen aus 2024 und 2025) Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 2, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 473.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,77.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Weitgehend ruhige Wohnlage
- Gut geschnittenes Grundstück
- Von der Fläche her gutes Wohn- und Nutzflächenangebot, jedoch Dachgeschoss im Ist-Zustand als Hobbyraum genehmigt
- Wohnhaus mit rd. 70 Jahre alter Bausubstanz, modernisiert und erweitert wie beschrieben
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garage)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,77 als zutreffend angesehen, der dem durchschnittlichen Sachwertfaktor entspricht.

| <b>vorläufiger Sachwert</b> | <b>x</b> | <b>Sachwertfaktor</b> | <b>=</b> | <b>marktangepasster Sachwert</b> |
|-----------------------------|----------|-----------------------|----------|----------------------------------|
| 473.000,00 €                | x        | 0,77                  | =        | <u><b>364.210,00 €</b></u>       |

**Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

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

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

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

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

- b) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten  
(siehe Seite 26 + 27 des Wertgutachtens)  
- 10.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 364.210,00 €

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

|                                                      |   |              |
|------------------------------------------------------|---|--------------|
| a) Abzug Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten | - | 10.000,00 €  |
|                                                      | = | 354.210,00 € |

|                 |            |                            |
|-----------------|------------|----------------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>rd.</b> | <b><u>354.000,00 €</u></b> |
|-----------------|------------|----------------------------|

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



**Der Verkehrswert  
des Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten**

**Saarstraße 8  
in 52499 Baesweiler**

**wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 26. Januar 2026  
mit**

**354.000,00 €**

Herzogenrath, 13. April 2026

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



## LITERATURNACHWEIS

### 1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

#### **DIN 276**

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

#### **DIN 277**

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

#### **Wohnflächenverordnung WoFIV**

Vom 01.01.2004

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

### 2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

#### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

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

#### **GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und Wertermittlung  
Schaper, Kleiber

### 3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen**  
**Stand 01.01.2026**