

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 (Internetversion)

für den 30,07/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Rhein-Maas-Straße 1-9, Amyastraße 22/36, 21/43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss des Hauses Amyastraße 34 in 52066 Aachen-Burtscheid



Datum des Gutachtens: 17.03.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 16/24

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	12
2.4.5	Mietvertrag	13
2.4.6	Denkmalschutz	13
2.4.7	Verwalterauskunft	13
2.4.8	Zwangsverwaltung	14
2.5	Planungsrechtliche Situation	14
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	19
3.7	Berechnungen	19
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	19
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21

6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	23
6.1	Allgemeines	23
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	26
7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	26
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	28
9.3	Zusammenstellung der Werte	28
10	unbelasteter Verkehrswert	29
11	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	29
11.1	Abt. II, lfd. Nr. 1	29
11.2	Zusammenstellung der Werte	30
12	belasteter Verkehrswert	31
13	Anhang	32
13.1	Fotos	32
13.2	Planunterlagen	39
13.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2023	42
13.4	Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2024	42

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2025
Qualitätstichtag:	22.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2025
Teilnehmende:	der Mieter der Wohnung, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Zwei-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, gelegen im 2. Obergeschoss links eines viergeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses mit Flachdach, voll unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an 8 Wohnungen; das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Eigentums-Wohnanlage mit insgesamt 25 Mehrfamilienhäusern, aufgeteilt in Sondereigentum an 232 Eigentumswohnungen und 10 Teileigentumseinheiten, die sich auf zwei Flurstücken westlich und östlich der Amyastraße befinden
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug vom 29.04.2024 (ohne Abt. III) - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 25.01.1980 und 07.11.1989 - Teilungserklärung vom 05.12.1979 mit Änderung vom 28.03.1980 - schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 21.10.2024 über eventuelle Wohnungsbindung - schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 22.10.2024 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:1000 vom 22.01.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 06.11.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 04.03.2025 - Auskunft der WEG-Verwaltung vom 06.01.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungsstichtag geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum

vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, 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)
 - Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
 - Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
 - Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
 - GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
 - GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer

- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

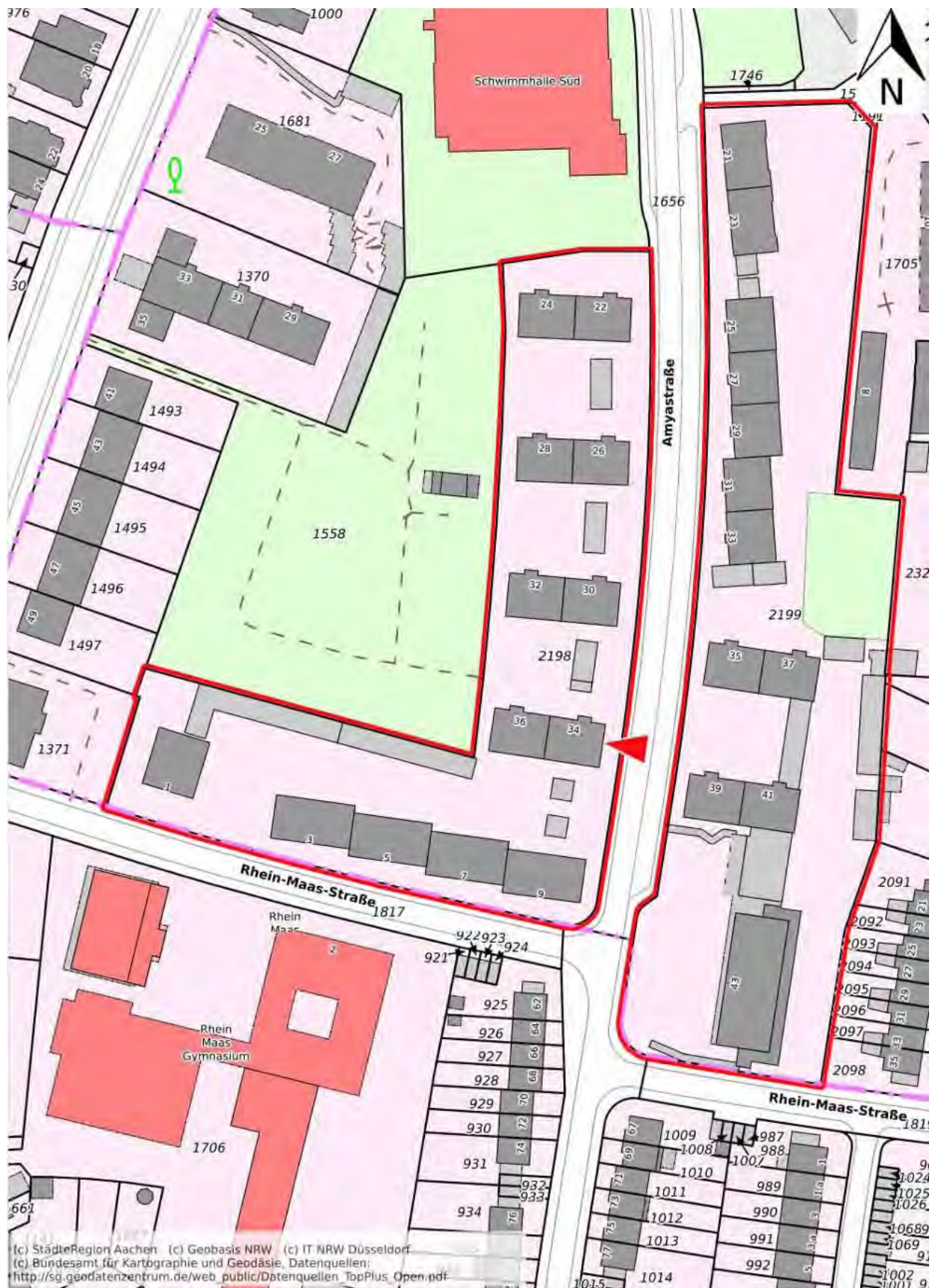
Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:25.000



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.550

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Aachen-Burtscheid, südlich des Zentrums von Aachen. Aachen hat rd. 251.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 562.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Eckgrundstück (Flurstück 2198), auf dem sich die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet, wird im Osten von der öffentlichen, zweispurigen Amyastraße erschlossen. Die Amyastraße ist asphaltiert und verfügt über beidseitige Gehwege und Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Süden grenzt das Grundstück an die zweispurige, asphaltierte, öffentliche Rhein-Maas-Straße, die über beidseitige Gehwege, einseitige Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen sowie über Ver- und Entsorgungsleitungen verfügt.
- In näherer Umgebung befinden sich überwiegend drei- bis achtgeschossige Mehrfamilienhäuser derselben Eigentumswohnanlage mit Garagenhöfen, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.
- Im Norden grenzt das Grundstück an die Schwimmhalle Süd, im Blockinnenbereich des L-förmigen Grundstücks befindet sich eine Dauergarten-Kolonie. An der Rhein-Maas-Straße liegt gegenüber das Rhein-Maas-Gymnasium. In der weiteren Umgebung herrscht eine Bebauung mit Einfamilien-Reihenhäusern vor. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit teils offener Bauweise, teils geschlossener Bauweise.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich 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. 6 km Entfernung.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 350 m Entfernung an der Eupener Straße. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 1,6 km entfernt.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in Burtscheid in ca. 600 m Entfernung, das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 1,7 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** Im Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Schulformen. Die Einrichtungen der RWTH Aachen sind ca. 1,6 bis 5 km entfernt, die Einrichtungen der FH Aachen sowie die Katho Aachen befinden sich in ca. 450 m bis 1,7 km Entfernung.

Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen. Gemäß Lärmkarte NRW (s. https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) ist der Bereich der hier zu bewertenden Eigentumswohnung nicht durch Immissionen beeinträchtigt.
Wohnlage:	Gemäß Wohnlagenliste zum Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge des L-förmigen Flurstücks 2198 beträgt an der Amyastraße ca. 186 m und an der Rhein-Maas-Straße ca. 136 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m. Die Straßenfrontlänge des leicht unregelmäßigen, annähernd rechteckig geschnittenen Flurstücks 2199 beträgt an der Amyastraße ca. 260 m und an der Rhein-Maas-Straße ca. 48 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 50 m. Das Gelände steigt in Richtung Nordwesten an.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:	Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 04.03.2025 kein Verdacht auf Altlasten.
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 geringe, räumlich begrenzte Überflutungsgefahr in Teilbereichen der Flurstücke 2198 und 2199 besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Burtscheid, Blatt 4701 (Wohnungsgrundbuch), Miteigentumsanteil 30,07/10.000
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Burtscheid, Flur 2, Flurstück 2198, Gebäude- und Freifläche, Rhein-Maas- Straße 1-9 und Amyastraße 22/36, Flur 2, Flurstück 2199, Gebäude- und Freifläche, Rhein-Maas- Straße 1-9 und Amyastraße 21/43, groß 23.887 qm, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss nebst Keller. - Aufteilungsplan mit Nr. 49 - Amyastraße 34.

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung) vom 05.12.1979 und 28.03.1980 verwiesen, die beim Grundbuchamt eingesehen wurden.

Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Sondernutzungsrecht:	Es wurden Sondernutzungsrechte an Garagen-Stellplätzen bestellt. Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung besteht kein Sondernutzungsrecht.
----------------------	--

Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
--------------	-------------------------------------

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 lastend auf Flur 2 Nr. 1677 (*jetzt Nr. 2199*)
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Burtscheid Flur 2 Nr. 1391 (Blatt 1482). Im übrigen unter Bezug
auf die Bewilligung vom 30. Januar 1968 eingetragen am 23. April 1968.
Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.
lfd. Nr. 2: *gelöscht*
Zu Nr. 1 und 2: Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile
angelegten Grundbuchblätter Burtscheid Blatt 4651 bis mit Blatt 4892
übertragen am 8. Mai 1980.
lfd. Nr. 3-4: *gelöscht*
lfd. Nr. 5: *Zwangsversteigerungsvermerk*
lfd. Nr. 6: *Zwangsverwaltungsvermerk*

Abteilung III:

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 06.11.2024 keine Eintragungen zulasten des hier zu
bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Aachen wurde am 22.10.2024 schriftlich mitgeteilt, dass für
die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen Amyastraße und
Rhen-Maas-Straße keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff BauGB mehr
erhoben werden. Eine Beitragserhebung gemäß §8 KAG entfällt, da das
Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG
NRW) rückwirkend zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist.
Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und
nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 21.10.2024 handelt es
sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine
Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Gemäß Angabe des Zwangsverwalters ist die Wohnung seit dem 01.12.2021 mit einem üblichen Wohnraum-Mietvertrag vermietet. Es wurde eine Pauschalmiete vereinbart von insgesamt 760,00 € monatlich. Davon sind gemäß Angabe 90,00 € monatlich als Bewirtschaftungskosten einschließlich Heizung ausgewiesen. Die Nettokaltmiete beträgt demnach 670,00 € monatlich.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	dem Amtsgericht bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023 laut Verwalterauskunft 1.135.076,52 €
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung 224,27 € monatlich einschließlich Heizkosten und verringert sich gemäß Wirtschaftsplan 2025 auf 161,29 € monatlich.
Beschlüsse:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde die Ausführung der folgenden Arbeiten beschlossen: - Sanierung Balkone Amyastraße 43 - Sanierung des Vorplatzes Amyastraße 43. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage gedeckt.
Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen Erträge aus Gemeinschaftseigentum. Diese betrugen im Jahr 2023 insgesamt rd. 27.000 €, anteilig rd. 81 € und sind für das Jahr 2024 gemäß Wirtschaftsplan mit rd. 24.500 €, anteilig rd. 74 € veranschlagt. Die Erträge werden mit dem Hausgeld verrechnet. Angaben über diesbezügliche Verträge oder deren Dauer wurden nicht gemacht.
Modernisierungen:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde im Jahr 2010 eine energetische Sanierung durchgeführt.

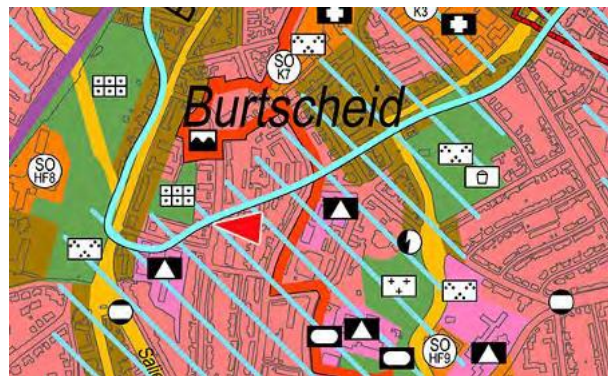
2.4.8 Zwangsverwaltung

Unter dem Aktenzeichen 18 L 3/24 wurde vom Amtsgericht Aachen Zwangsverwaltung angeordnet.
Der Zwangsverwalter ist dem Amtsgericht bekannt.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen sieht für diesen Bereich Wohnbaufläche vor.



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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 536 der Stadt Aachen mit Rechtsgültigkeit vom 21.10.1965. Dieser sieht für das zu bewertende Grundstück folgendes vor:

- allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise
- Bebauung innerhalb von Baugrenzen
- drei- bis achtgeschossige Bebauung
- eingeschossige Garagen innerhalb von Baugrenzen
- GFZ = max. 1,0



Ausschnitt B-Plan 536 der Stadt Aachen (Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>)

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Gebäude Amyastraße 34, in dem sich die hier zu bewertende Wohnung nebst Kellerraum befindet. Sie beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können geringfügige Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:	viergeschossiges, rechts angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus mit Flachdach, voll unterkellert, aufgeteilt in Sondereigentum an 8 Wohnungen, als Teil einer Eigentums-Wohnanlage mit insgesamt 25 Mehrfamilienhäusern, aufgeteilt in Sondereigentum an 232 Eigentumswohnungen und 10 Teileigentumseinheiten
Lage und Nutzung der ATP-Nr. 49:	Die zu bewertende Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG links. Die Wohnung ist vermietet. Zur Wohnung ATP-Nr. 49 gehören gemäß Aufteilungsplan zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum sowie ein rd. 8 qm großer Kellerraum. Im Kellergeschoss befinden sich acht private Abstellkeller, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein gemeinschaftlicher Abstellkeller sowie ein Hausanschlussraum mit Fernwärmeübergabestation. Hinweis: Die Aufteilung der Kellerräume weicht geringfügig vom Aufteilungsplan ab. Aus sachverständiger Sicht ist kein diesbezüglicher Werteeinfluss gegeben.
Baujahr:	ca. 1968
Modernisierungen / Sanierungen:	- Hauseingangstüranlage erneuert, vermutlich ca. 2003 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung erneuert, vermutlich ca. 2010 - Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet, vermutlich ca. 2010 - Wohnung ATP-Nr. 49 ca. 2020 modernisiert: - Bad - Bodenbeläge - Wand- und Deckenbeläge - Innentüren

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde bei der Stadt Aachen eingesehen. Folgende Vorgänge sind bezogen auf das Objekt Amyastraße 34 enthalten: - Baugenehmigung 1018/66 vom 19.07.1966 zu Errichtung von sechs Mehrfamilien-Wohnhäusern, Rhein-Maas-Straße 3, 5, 7, 9 und
-------------------	---

Amyastraße 34, 36 mit Nachtrags-Baugenehmigung vom 22.12.1967 zur veränderten Ausführung mit Teil-Schluss-Abnahmescheinen vom 20.03.1968, 11.09.1968 und 06.11.1968
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.01.1980

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

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbegehung konnten die zu bewertende Wohnung, das Treppenhaus sowie Teile des Kellergeschosses im Objekt Amyastraße 34 begangen werden.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk oder Beton
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich
Hauseingang:	Aluminiumtüranlage, mit feststehenden, isolierverglasten Seitenteilen, integrierten Briefkästen und Klingelanlage mit 8 Klingelstellen und Gegensprechanlage
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Hauseingangsflur und Etagenflure mit Kunststeinbelag, Wände innen verklankert, Kunststofffensteranlage mit Isolierverglasung, Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, Stahlgeländer mit PVC-Handlauf, Stromzählerkasten auf jeder Etage
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	nicht einzusehen, vermutlich Stahlbetondecke
Dacheindeckung:	Folienabdichtung, Dachränder mit Aluminium- oder Zinkblech eingefasst Hinweis: Die Dachfläche konnte nicht eingesehen und begangen werden
Kellertüren:	lackierte Stahltüren zu den Technikräumen, Holzlattentüren zu den Abstellkellern
Wohnungseingangstüren:	naturholzfurnierte Holztüren mit Türspion, Holzzarge, innen lackiert (ATP-Nr. 49)

Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss:	Estrich, gestrichen
	Kellerraum ATP-Nr. 49:	Estrich
	Treppenhaus:	Kunststeinbelag
	ATP-Nr. 49:	Fliesen
Wände:	Mauerwerk oder Beton	
Wandoberflächen:	Kellergeschoss:	überwiegend gestrichen
	Treppenhaus:	verklinkert
	ATP-Nr. 49:	verputzt und gestrichen, Fliesen im Bad
Deckenuntersicht:	Kellergeschoss:	unterseitig gedämmt mit Anstrich
	Treppenhaus:	verputzt und gestrichen
	ATP-Nr. 49:	Gipskarton-Abhangdecke, gespachtelt und gestrichen, Einbaustrahler
Innentüren (ATP-Nr. 49):	beschichtete, leicht profilierte Türblätter mit Futter und Bekleidung, Falttür zum Abstellraum	
Fenster:	im Kellergeschoss teilweise Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel (im Kellerraum ATP-Nr. 49), teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ansonsten Kunststofffenster mit Isolierverglasung,	
Sanitäre Ausstattung (ATP-Nr. 49):	Bad mit bodengleicher Dusche, Glasabtrennung, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch, im Duschbereich raumhoch gefliest	
Elektro-Ausstattung:	baujahresentsprechend, in der Wohnung ATP-Nr. 49 Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter	
Heizung:	Fernwärmeanschluss, in der Wohnung ATP-Nr. 49 Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler	
Warmwasserbereitung (ATP-Nr. 49):	dezentral mit Elektrodurchlauferhitzer	
Zubehör ATP-Nr. 49:	nicht vorhanden	

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Wasser-, Strom-, Post-, Gas-, Fernwärme- und Kabelanschluss
-------------	---

Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Zuwegungen/Zufahrten:	Zuwegungen mit Betonsteinen gepflastert, Treppenanlage mit Betonfertigteilstufen und Stahlgeländer
Einfriedungen:	teilweise Hecken oder Stahlgitterzäune
Gartenanlage:	überwiegend Rasenflächen, teilweise Baum- und Strauchbestand

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung, das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses des Objektes Amayastraße 34 besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich die übrigen Gebäudeteile in vergleichbarem Zustand befinden. Die Wohngebäude befinden sich insgesamt in weitgehend gepflegten Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände
- Fassadenverschmutzungen

Am Sondereigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- leichte Ausblühungen im Bereich des Fliesenbodens der bodengleichen Dusche

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch und weist 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 bedarfsorientierter Energieausweis vom 18.04.2012 mit Gültigkeit bis zum 18.04.2022 für die Objekte Amayastraße 34 und 36 vorgelegt, der einen Endenergiebedarf von 80 kWh/(qm*a) ausweist.

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 Instandhaltungssstaus 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 Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende 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

Die Wohnung ist gut nutzbar. Nachteilig sind der fehlende Balkon und ein fehlender Stellplatz zu beurteilen. Die Vermietbarkeit der Wohnung wird aufgrund der Lage dennoch als gut eingeschätzt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Aufteilungspläne.

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. 49			
Diele	$(1,50 \cdot 1,32 + 2,14 \cdot 1,75 + 2,14 \cdot 1,10)$	$\cdot 0,97 =$	7,84 qm
Zimmer vorne	$3,72 \cdot 3,69$	$\cdot 0,97 =$	13,31 qm
Bad	$1,75 \cdot 2,90$	$\cdot 0,97 =$	4,92 qm
Abstellraum	$(1,90 \cdot 0,67 - 0,25 \cdot 0,50)$	$\cdot 0,97 =$	1,11 qm
Küche	$1,90 \cdot 2,90$	$\cdot 0,97 =$	5,34 qm
Zimmer hinten	$3,52 \cdot 4,83$	$\cdot 0,97 =$	16,49 qm
			49,01 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 Wertermittlungstichtag 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 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, ist in Aachen-Burtscheid für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, mit einer Tiefe von 30 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 875,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52066
Ortsteil	Burtscheid
Bodenrichtwertnummer	25097
Bodenrichtwert	875 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	III-IV
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	750 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Dreieck Eupener Str. / Amyastr. / Rhein-Maas-Str.
Freies Feld	01186

Bodenrichtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse 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:	offen - keine wertrelevante Abweichung
Geschosszahl:	viergeschossig - keine wertrelevante Abweichung
Tiefe:	Die Tiefe der beiden Flurstücke beträgt im Mittel ca. 45 m. Entsprechend der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2024, S. 45) wird der Bodenrichtwert daher um 19% reduziert.
Größe:	23.887 qm - nicht wertrelevant
Ausnutzung:	nicht wertrelevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßig - keine wertrelevante Abweichung
Immissionen:	nicht feststellbar - keine Abweichung
rentierliches Bauland:	23.887 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	875,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	875,00 €
Anpassung wegen abweichender Tiefe	<u>*0,81</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>709,00 €</u>

Bodenwert:	23.887 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 709,00 €/qm 23.887 qm * 709,00 €/qm =	<u>16.935.883,00 €</u>
	davon 30,07/10.000 Miteigentumsanteil:	<u>50.926,00 €</u>

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 Wertermittlungstichtag 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 seit dem 01.12.2021 vermietet. Es wurde eine Pauschalmiete vereinbart von insgesamt 760,00 € monatlich. Davon sind gemäß Angabe 90,00 € monatlich als Bewirtschaftungskosten einschließlich Heizung ausgewiesen. Die Nettokaltmiete beträgt demnach 670,00 € monatlich. Dies entspricht rd. 13,67 €/qm.

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 49-50 qm		7,62 €/qm
Baujahr 1961-1976	± 0%	
bodengleiche Dusche	+ 2%	
kein Balkon	- 5%	
Fernwärme	+ 4%	
Fenster austausch ab 2010	+ 4%	
Wohnlage mittel	± 0%	
Summe Zuschläge	+ 5%	0,38 €/qm
mittlere monatliche Vergleichsmiete		8,00 €/qm
unterer Wert der Spanne: 8,00 € * 0,83		6,64 €/qm
oberer Wert der Spanne: 8,00 € * 1,17		9,36 €/qm

Unter Berücksichtigung der zentralen, beliebten Lage inurtscheid und der Modernisierung auch innerhalb der Wohnung wird eine Miete am oberen Spannenrand in Höhe von 9,36 €/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.

Die tatsächliche Nettokaltmiete überschreitet die marktübliche Miete um rd. 46% und ist aus sachverständiger Sicht nicht nachhaltig erzielbar. Da der Mieter das Mietverhältnis jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen kann, ist hier kein entsprechender Mehrertrag zu berücksichtigen.

Jahresrohertrag: 49 qm * 9,36 € * 12 = 5.504,00 €

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
49 qm * 14,00 €/qm/Jahr = - 686,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 5.504,00 € - 110,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 1.225,00 €
entspricht ca. 22 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 4.279,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
50.926,00 € * 1,5% - 764,00 €

Reinertragsanteil
der baulichen Anlagen: 3.515,00 €

Restnutzungsdauer: Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung der Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren angesetzt. Es ergibt sich 1981 als fiktives Baujahr.

Liegenschaftszinssatz (LZ): Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von vermieteten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 49 qm in Aachen, einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer Nettokaltmiete von 9,36 €/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 105 f.) zu rd. 1,0%. Die Spanne der 377 ausgewerteten Eigentumswohnungen in Aachen/Burtscheid reicht von - 4,9 bis + 7,7.
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.

Außerdem ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen derzeit geprägt durch das aktuelle Weltgeschehen und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu diesen zählen u. a. die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, sowie die gestiegene Inflationsrate. Hinzu kommen steigende Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Dies führt auf dem Immobilienmarkt zu einer Kaufzurückhaltung bei vergrößertem Angebot.

Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5% angemessen.

Barwertfaktor:	bei LZ 1,5% und RND 36 Jahre: 27,66	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	$3.515,00 \text{ €} \cdot 27,66 =$	97.225,00 €

6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, anteilig:	50.926,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>97.225,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>148.151,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 49 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 148.000 €. Dies entspricht rd. 3.020 €/qm.

7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen.

8 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte am 10.03.2025 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 24 geeignete Kaufpreise ab 2019 bis Februar 2025 für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen aus derselben Eigentumswohnanlage.

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 Wertermittlungstichtag geltenden Wertverhältnisse angepasst. Außerdem erfolgte eine Bereinigung unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Vermietungssituation und des Verkaufsumstandes (Erstverkauf nach Umwandlung). Es wurden die fortgeschriebene Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen (Basisjahr 2015 = 100), veröffentlicht unter <https://www.gars.nrw> sowie die Umrechnungskoeffizienten für Immobilienrichtwerte von Eigentumswohnungen (S. 96 ff.) zugrunde gelegt.

Es ergeben sich folgende angepasste Werte:

Wohnfläche:	32 qm - 100 qm, $\bar{x}$ 62 qm $\pm$ 23 qm
mittlerer Kaufpreis je qm Wfl.:	2.751 €/qm
Standardabweichung:	$\pm$ 531 €
Median:	2.716 €/qm
Spanne der Kaufpreise:	1.546 €/qm - 3.718 €/qm
Variationskoeffizient:	0,19

Die Standardabweichung und der Variationskoeffizienten 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.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Durchschnittswert der zu bewertenden Wohnung überschreitet den Mittelwert der Vergleichspreise um

rd. 10% und liegt im oberen Bereich der Spanne. Unter Berücksichtigung der auch innerhalb der Wohnung durchgeführten Modernisierungen und des gepflegten Zustandes der zu bewertenden Wohnung ist der ermittelte Ertragswert 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 und von der WEG-Verwaltung mitgeteilten Baumängeln/Bauschäden steht eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage gegenüber. Daher ist hier kein diesbezüglicher Abzug vorzunehmen.

Die geringfügigen, am Sondereigentum festgestellten Baumängel / Bauschäden sind im Rahmen der Instandhaltung zu beheben und nicht wertrelevant.

9.2 Erhaltungsrücklage

Die vorhandene Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft wird benötigt um die bestehenden Baumängel / Bauschäden zu beheben. Daher ist hier kein Werteinfluss gegeben.

9.3 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	148.151,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	± 0,00 €
Werteinfluss Erhaltungsrücklage aus 9.2	<u>± 0,00 €</u>
Ertragswert	148.151,00 €
	<u>rd. 148.000,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert.

10 unbelasteter Verkehrswert

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

des 30,07/10.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Rhein-Maas-Straße 1-9, Amyastraße 22/36, 21/43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss des Hauses Amyastraße 34 in 52066 Aachen-Burtscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungstichtag 22.01.2025 auf

148.000,00 €

(in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro).

11 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

11.1 Abt. II, lfd. Nr. 1

Abteilung II:

Zulasten des Flurstücks Flur 2 Nr. 1677 (jetzt Nr. 2199) ist in Abt. II des Grundbuchs Folgendes eingetragen:

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Burtscheid Flur 2 Nr. 1391 (Blatt 1482). Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 30. Januar 1968 eingetragen am 23. April 1968. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.“

Die zugehörige Bewilligung enthält folgenden Wortlaut:

„Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Gemarkung Burtscheid Flur 2 Nummer 1391 ist berechtigt, die Parzelle Gemarkung Burtscheid Flur 2 Nummer 1575 als Zufahrt (zum Gehen, Fahren und Reiten, jedoch ausgenommen das Befahren mit Lastwagen über 3,5 to Nutzlast) zur Parzelle Flur 2 Nummer 1391 mitzubedenutzen. Die Ausübung dieses Zufahrtsrechts ist auf den Grundstücksteil der Parzelle Flur 2 Nummer 1575 beschränkt, der in der anliegenden Skizze als "Garagenhofzufahrt" sowie mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-A bezeichnet und rot ausgelegt ist. Diese Garagenhofzufahrt verläuft von der Rhein-Maas-Strasse aus in einem Abstand von etwa 5 (fünf) bis 6 (sechs) Metern fast parallel zur Nachbarparzelle Flur 2 Nummer 1565 (Linie: A-B-C) und alsdann entlang den fünf unmittelbar an die Grenzlinie der Parzelle Flur 2 Nummer 1391 anzubauenden Garagen (Linie: C-D-E); sie hat zunächst von der Rhein-Maas- Strasse aus eine Breite von etwa 5 (fünf) Metern (Linie: A-K) und zwar in einer Tiefe von etwa 45 (fünfundvierzig) Metern von der Rhein-Maas-Strasse aus (Linie: K-I), erweitert sich alsdann zu einem vor den

Garagen liegenden Garagenhof derart, daß die Westgrenze (Linie: H-G) etwa 35 (fünfunddreißig) Meter parallel zur Grenze der Parzelle Flur 2 Nummer 1575 zu Amyasträße verläuft und zwar in einer Länge von etwa 40 (vierzig) Metern und wird nach Norden begrenzt (Linie: G-F) derart, daß zwischen den Garagen eine Einfahrt zur Parzelle Flur 2 Nummer 1391 in Breite von etwa 5 (fünf) Metern (Linie: E-F) verbleibt.“



Lageplan zur Bewilligung vom 30.01.1968

Das Wegerecht belastet das Flurstück 2199, Die hier zu bewertende Wohnung befindet sich auf dem Flurstück 2198, welches auf der gegenüberliegenden Seite der Amyasträße liegt. Die belastete Fläche ist Teil der Garagenzufahrt des belasteten Grundstücks und nimmt nur eine geringe Teilfläche im Randbereich des Flurstücks 2199 ein. Insofern ist bezogen auf die hier zu bewertende Eigentumswohnung aus sachverständiger Sicht keine Wertminderung gegeben.

11.2 Zusammenstellung der Werte

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

unbelasteter Verkehrswert:	148.000,00 €
Werteinfluss Lasten und Beschränkungen aus 11.1	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>148.000,00 €</u>

12 belasteter Verkehrswert

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

des 30,07/10.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Rhein-Maas-Straße 1-9, Amyastraße 22/36, 21/43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss des Hauses Amyastraße 34 in 52066 Aachen-Burtscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 auf

148.000,00 €

(in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro).

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

Aachen, den 17. März 2025

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

13 Anhang

13.1 Fotos



Amyastrasse in Richtung Süden, links Amyastr. 21ff, rechts Südhalle und Amyastr. 22ff



Amyastrasse in Richtung Norden, links Rhein-Maas-Straße 9, Amyastr. 34 (Pfeil), rechts Amyastrasse 41, 39 usw.



Amystraße 43 mit sanierungsbedürftigem Vorplatz



Amystraße 34 mit ATP-Nr. 49, Ansicht von Südosten



Amystraße 34, Ansicht von Osten



Amyastraße 34 und 36 mit Garagenhof, Ansicht von Nordosten



Zugang zu Amyastraße 34 und 36 in Richtung Westen



Zugang in Richtung Osten



Hauseingang Amyastrasse 34



Müllplatz Amyastrasse 34, gegenüber Hauseingang



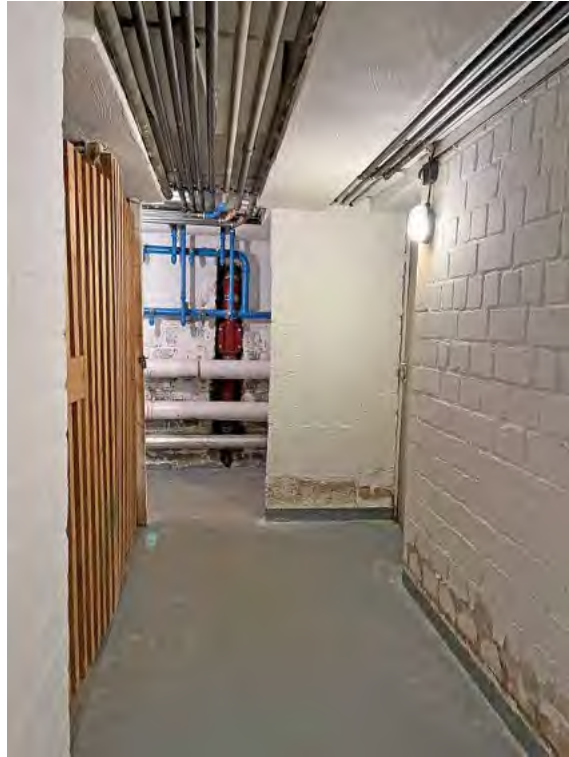
Hauseingang und Kellertreppe Amyastr. 34



Treppenhaus im Kellergeschoss



Kellerflur mit Abstellkellern



Kellerflur, Feuchtigkeitsschäden



Wasch- und Trockenkeller



Kellerraum zu ATP-Nr. 49



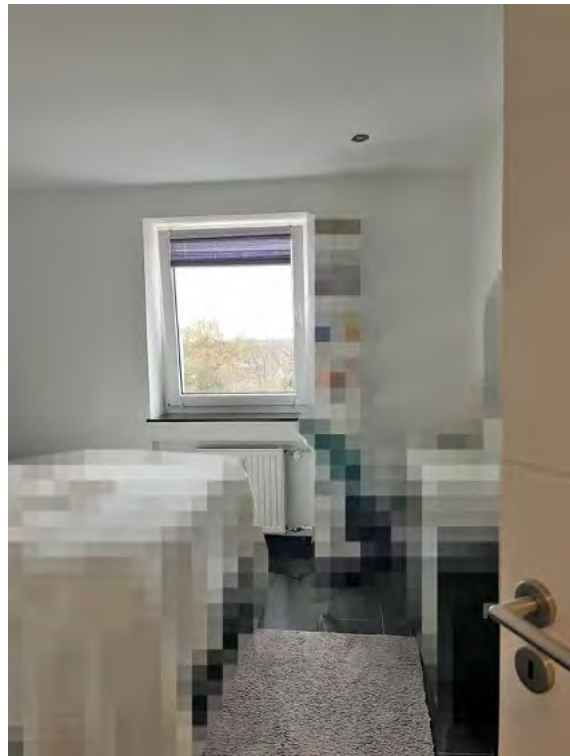
Treppe ins 2. OG



Wohnungseingangstür ATP-Nr. 49



ATP-Nr. 49, Flur



Zimmer vorne



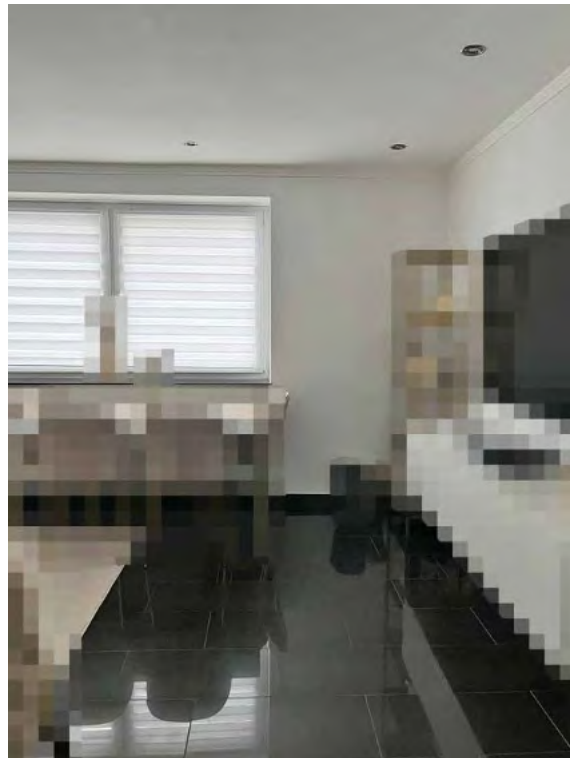
Bad



bodengleiche Dusche mit Ausblühungen



Küche



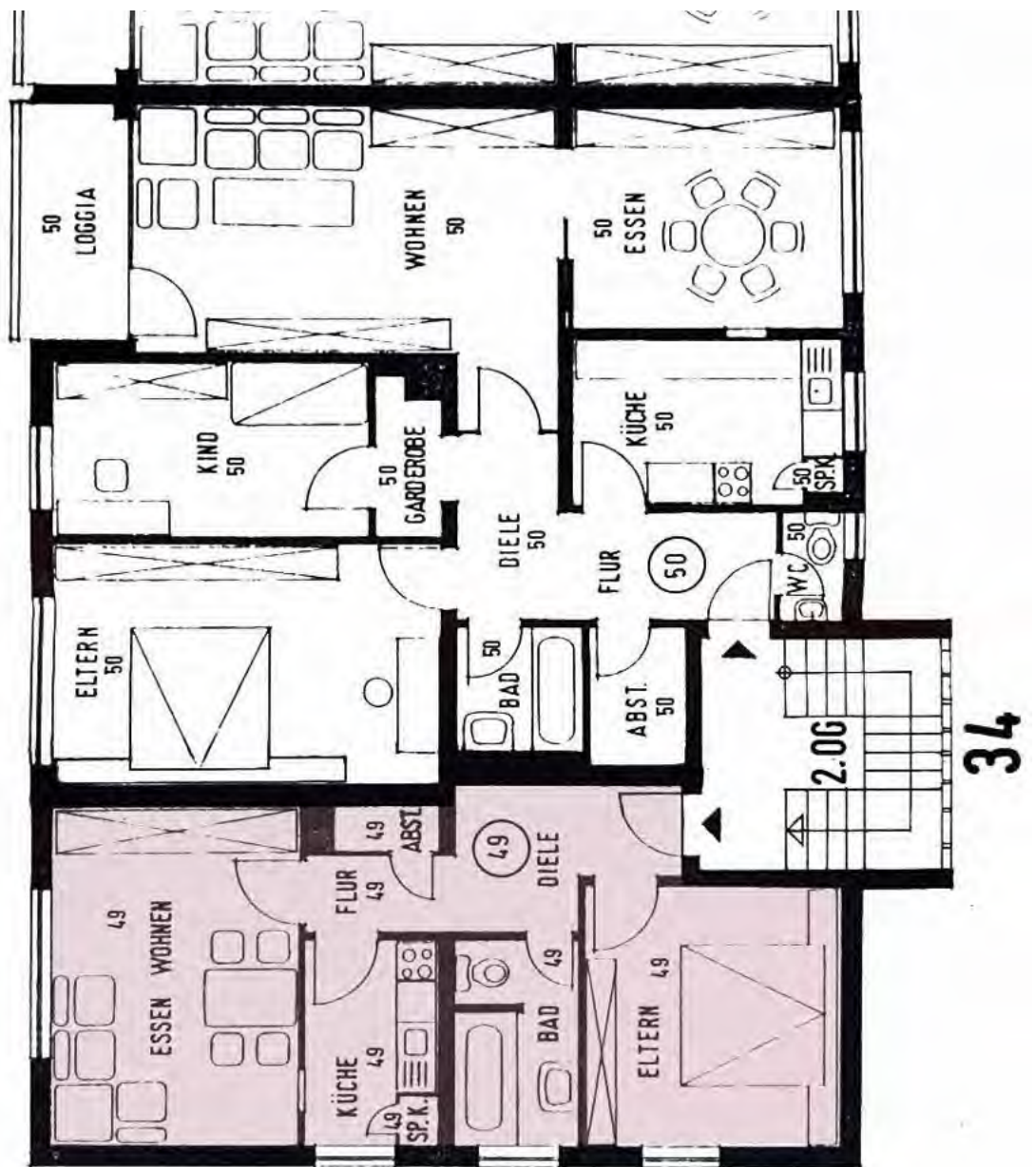
Zimmer hinten

13.2 Planunterlagen

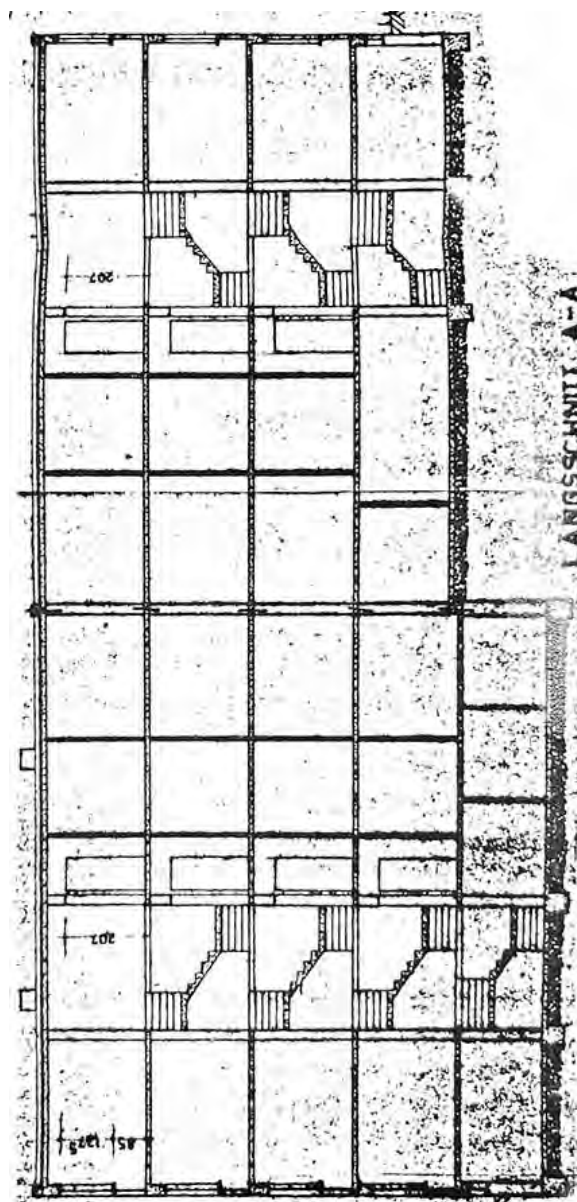
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen und teilweise skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst.



Grundriss Kellergeschoss Amyastraße 34 mit Kellerraum zu ATP-Nr. 49, M ca. 1:100



Grundriss 2. Obergeschoss Amyastraße 34 mit ATP-Nr. 49, M ca. 1:100



Längsschnitt Amyastraße 34/36, M ca. 1:200

13.3 Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2023

s. Originalversion

13.4 Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2024

s. Originalversion