

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Alter Römerweg 28 in 52477 Alsdorf-Hoengen**



Datum des Gutachtens: 30. Januar 2026

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 18 K 16/25

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietverträge	13
2.4.6	Denkmalschutz	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	19
3.6	Nutzbarkeit	20
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	20
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	21
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	22
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	25

6.1	Allgemeines	25
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	25
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	26
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	26
7.1	Allgemeines	26
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
7.3	Vorläufiger Ertragswert	29
8	Zusammenstellung der Werte	29
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	30
10.1	Baumängel / Bauschäden	30
10.2	selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)	31
10.3	Zusammenstellung der Werte	31
11	Verkehrswert	31
12	Anhang	33
12.1	Fotos	33
12.2	Grundrisszeichnungen ohne Maßstab	46

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts
Wertermittlungsstichtag:	11.12.2025
Qualitätsstichtag:	11.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.12.2025
Teilnehmer:	ein Miteigentümer und seine Ehefrau, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert, mit eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbauten sowie einer links angebauten PKW-Garage
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 10.07.2025 - Bauakte der Stadt Alsdorf, eingesehen am 06.11.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf zur Erschließungsbeitragssituation vom 03.11.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 11.12.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf vom 05.11.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 04.11.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 19.11.2025 - schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 25.11.2025 - Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 11.12.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind

insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wenngleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte.

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

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 in der jeweils gültigen Fassung

wesentliche verwendete

Literatur:

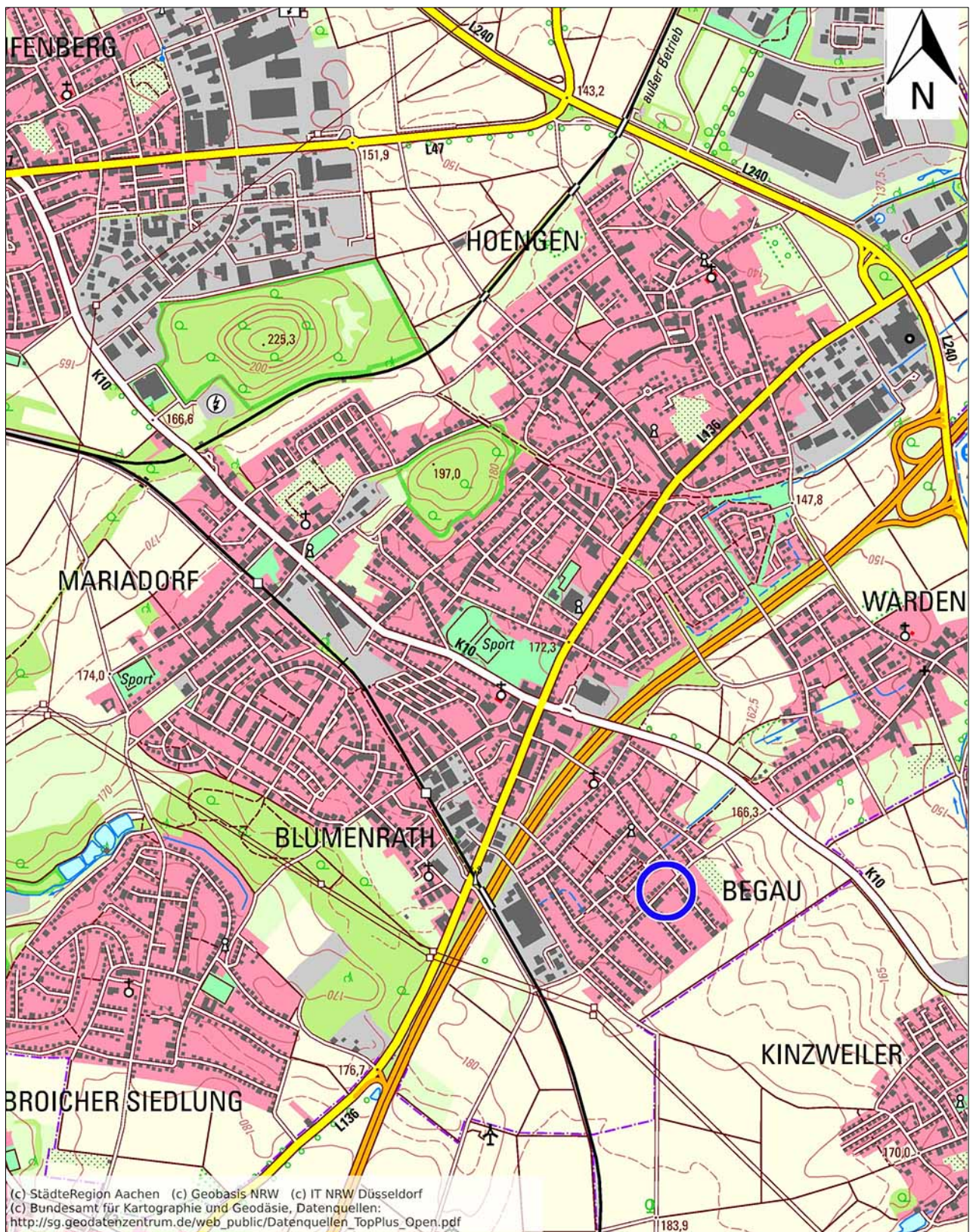
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012

- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

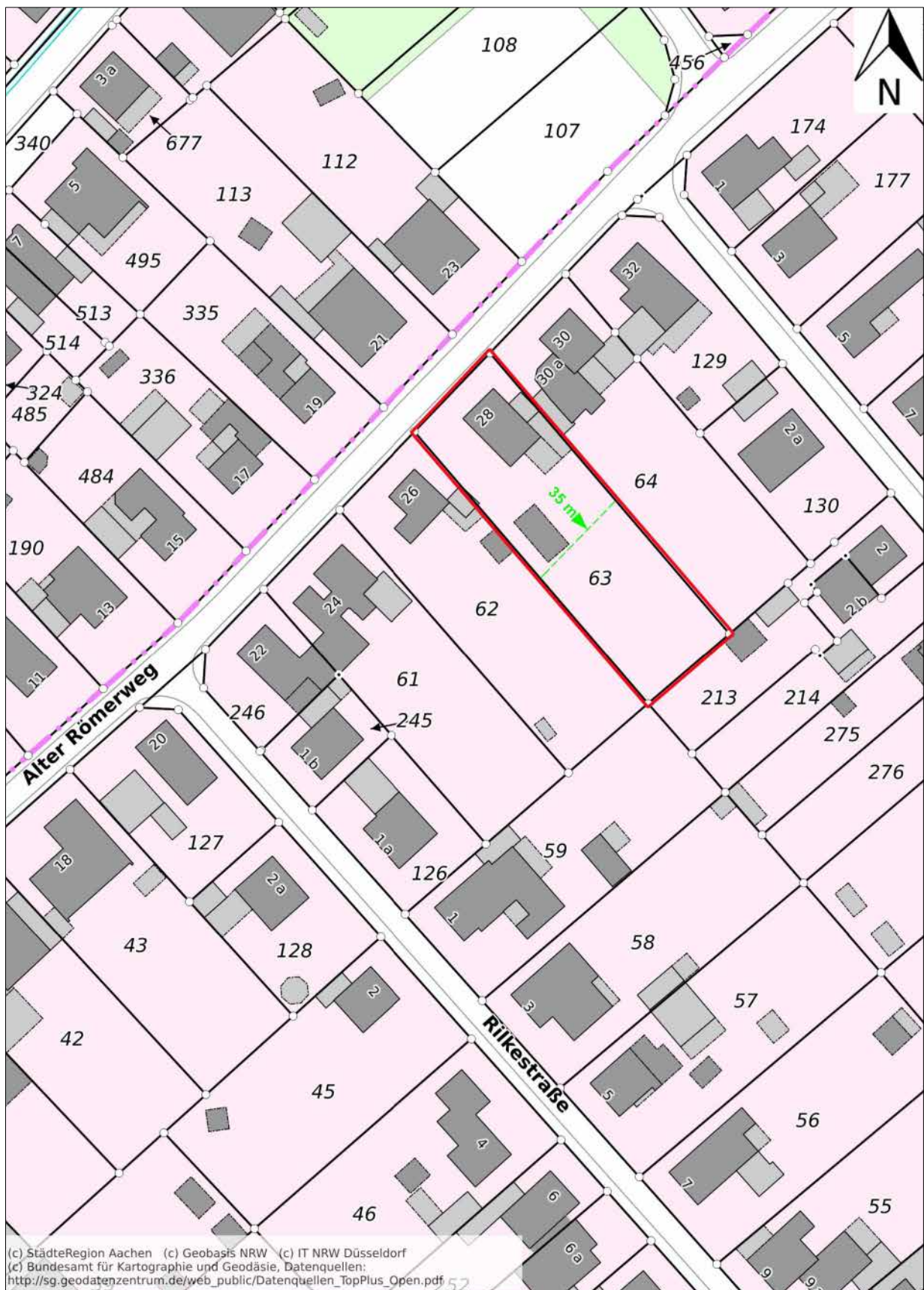
Hinweis:

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

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



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

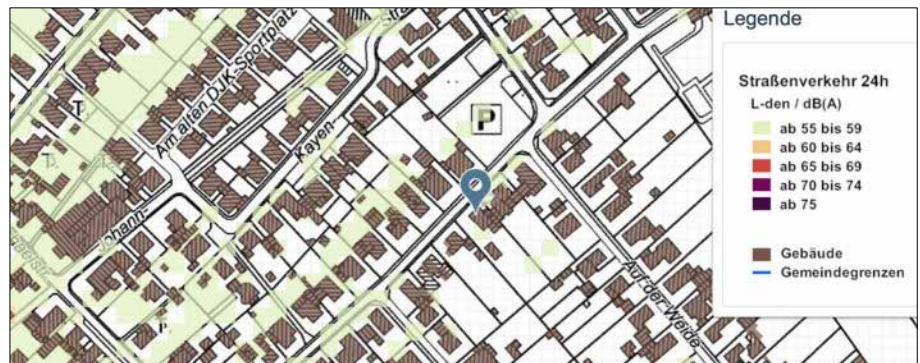


Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.030

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in mittlerer Wohnlage am östlichen Rand einer Wohnsiedlung in Alsdorf-Hoengen, Ortsteil Begau, südöstlich der Alsdorfer Innenstadt. Die Stadt Alsdorf hat rd. 48.000 Einwohner. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Alsdorf die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Nordwesten von der Straße Alter Römerweg erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straße in einer Tempo-30-Zone mit beidseitigen Gehwegen, jedoch ohne Parkmöglichkeiten. Der Alte Römerweg verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Im Nordosten, Südosten und Südwesten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend, eingeschossige Einfamilienhäuser, freistehend oder vereinzelt als Doppelhäuser. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
Verkehrslage:	Eine Bushaltestelle des Alsdorfer Stadtbusses befindet sich in ca. 50 m Entfernung. Die Regionalbahn-Haltestelle Alsdorf-Poststraße ist ca. 1,3 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Alsdorf auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande befindet sich in ca. 3,8 km Entfernung sowie -nur in Richtung Aachen- in ca. 1,8 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Alsdorf-Hoengen ab ca. 950 m Entfernung sowie weitergehend in der Innenstadt von Alsdorf in ca. 5 km Entfernung, Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 13 km Entfernung gegeben.
Bildungseinrichtungen:	In Alsdorf-Hoengen gibt es mehrere Kindertagesstätten ab ca. 600 m Entfernung und mehrere Grundschulen ab ca. 270 m Entfernung. Verschiedene weiterführende Schulen gibt es in Alsdorf und Würselen sowie in der gesamten Städteregion ab ca. 1,7 km Entfernung.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Immissionen wahrnehmbar. Punktuell bestehen gemäß Lärmkarte NRW (s. u.) leichte Immissionen in Form von Verkehrslärm ausgehend vom Straßenverkehr auf der A44, die jedoch als lagetypisch zu bezeichnen und ohne Werteinfluss sind.



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

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

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

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge und mittlere Grundstücksbreite rd. 20 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 66 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände, der Garten ist nach Südosten orientiert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 19.11.2025 kein Verdacht auf Altlasten.

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg gibt über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung mit Schreiben vom 25.11.2025 folgende Auskunft: „*der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen

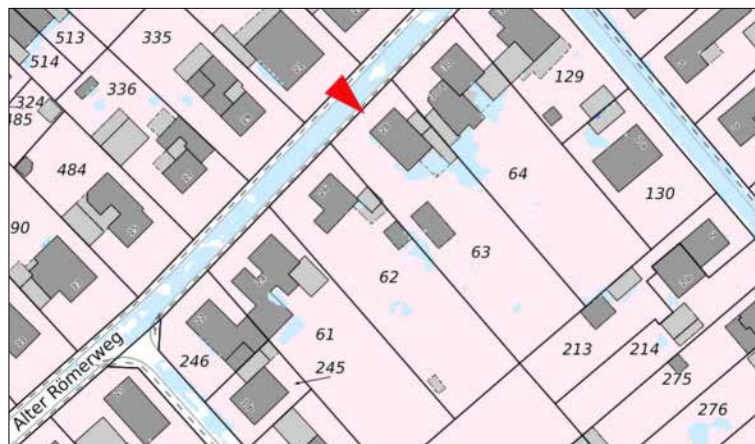
Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Eine Anfrage bei der EBV GmbH erübrigt sich aufgrund der vorstehenden Auskunft.

Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert nicht vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr des Grundstücks 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 Hoengen, Blatt 847

Katasterbezeichnung:

lfd. Nr. 1:

Gemarkung Hoengen, Flur 37, Flurstück 63,
 Gebäude- und Freifläche, Alter Römerweg 28, groß 1.285 qm

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II: lfd. Nr. 1-2: *gelöscht*
lfd. Nr. 3: Wohnungsrecht für [...]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Oktober 1970 eingetragen am 9. Dezember 1970
lfd. Nr. 4: *Zwangsversteigerungsvermerk*
Hinweis: Gemäß Auftragsschreiben des AG Aachen sind die Wohnungsberechtigten zu Abt. II/3 bereits seit langem verstorben. Es wird daher die Löschung der Eintragung unterstellt. Eine weitere Berücksichtigung des Wohnungsrechts erfolgt hier nicht, da kein Werteinfluss gegeben ist.

Abteilung III: *(liegt nicht vor)*
Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.11.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Alsdorf vom 03.11.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Alsdorf vom 04.11.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Alsdorf ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt (s. u.).



Ausschnitt FNP Alsdorf, Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372 - Siedlung Begau Süd, der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 von der Stadt Alsdorf gefasst. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Die Stadt Alsdorf hat hinsichtlich des aktuellen Planungsstandes am 14.10.2025 folgende Auskunft gegeben:

„Unter dem nachfolgenden Link ist die Sitzungsvorlage zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 372 - Siedlung Begau Süd zu finden.

<https://ratsinfo.alsdorf.de/public/vo020?VOLFDNR=6291&refresh=false&TOLFDNR=18164>

Dieser Aufstellungsbeschluss erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung. Aufgrund des politischen Beschlusses wird verwaltungsintern weiterhin an der Entwurfsausarbeitung gearbeitet und festgehalten. Hierbei werden vor allem die städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt, die dem Aufstellungsbeschluss zu entnehmen sind. Der nächste Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die für das nächste Jahr angestrebt wird.

Die städtebaulichen Zielsetzungen sind für alle künftigen Bauvorhaben (Neubauvorhaben oder auch Erweiterungsabsichten sowie bauliche Änderungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 372 zu berücksichtigen. Somit gilt, dass

- mit einem Wohnhaus die offene Bauweise zu wahren ist, was bedeutet, dass mit dem Wohnhaus zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten ist. Dies ist derzeit bereits gebietstypisch.*
- die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen des ursprünglichen Siedlungshauses geringfügig überschritten werden können und maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) entstehen dürfen. Darüber hinaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*
- die Dachform als Satteldach zu wahren/vorzusehen ist. Zusätzliche Dachgauben sind dabei ebenfalls zulässig.*
- die bereits vorhandene und straßenbildprägende Firstrichtung mit Giebelständigkeit sowie die straßenseitige Kubatur des Siedlungshauses zu wahren ist. Seitliche und rückwärtige Erweiterung sind in einem gebietsverträglichen Maß zulässig.*
- die einheitliche und straßenbildprägende Vorgartenzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudekante) zu begrünen und nicht zusätzlich zu versiegeln ist.*
- die gesamte Grundstücksfläche durch die Grundfläche des Wohnhauses, Terrassen, Garagen, weitere Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten/Wege, etc. zu maximal 60% versiegelt werden darf und die restlichen 40% als klassische Rasenfläche mit natürlicher Bodenfunktion auszubilden sind, was einer maximal zulässigen GRZ II von 0,6 entspricht, wie es anhand aktueller Gesetzesgrundlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet üblich ist.“*

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung 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:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert, mit eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbauten, sowie einer links angebauten PKW-Garage
Nutzung:	Das Gebäude steht derzeit leer.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr unbekannt, vermutlich um 1935, Garage vermutlich um 1962, Waschküche und Abstellraum vermutlich um 1970 angebaut, Anbau Wintergarten mit WC, Terrassenüberdachung und Gartenhaus vermutlich um 1980,
Modernisierungen:	- Hauseingangstür ca. 1982 erneuert - Kunststofffenster ca. 1983 erneuert - Ölzentralheizung ca. 1991, Brenner 2012 erneuert - Bad im Erdgeschoss ca. 2005 erneuert - Tankraumauskleidung 2013 erneuert
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Kellerraum, Heizungsraum, Öltankraum Erdgeschoss: Diele, Wohnraum, Küche, Bad, Wintergarten, WC, Terrassenüberdachung, Waschküche, Abstellraum, Garage Dachgeschoss: Flur, Abstellraum, zwei Zimmer mit unterschiedlichem Bodenniveau Spitzboden: Speicherraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	In der Bauakte der Stadt Alsdorf sind folgende Vorgänge enthalten: - Baugenehmigung vom 09.11.1962 zur Errichtung einer Garage mit Gebrauchsabnahmeschein vom 09.02.1965. Die in diesem Zusammenhang beantragte Waschküche, hinten an die Garage angebaut, wurde abgelehnt. - Baugenehmigung vom 27.03.1972 für eine Feuerungs- und Heizölbehälteranlage mit Schlussabnahmeschein vom 24.06.1974 Die ursprüngliche Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses war bei der Stadt Alsdorf nicht auffindbar. Da das Objekt Teil einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung ist, für die üblicherweise Sammelbaugenehmigungen erteilt wurden und das Wohnhaus in der Baugenehmigung für die Garage dargestellt ist, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen insoweit unterstellt. Abweichend von der Baugenehmigung weist die Garage eine Länge von rd. 8 m statt 5,25 m auf, was jedoch nach heutigem Baurecht mit hoher Wahrscheinlichkeit gem. §62 Abs. 1, Nr. 1b) BauO NRW verfahrensfrei wäre.
-------------------	--

Für die später errichteten Anbauten -eine Waschküche, einen Abstellraum, den Wintergarten und die Terrassenüberdachung- sind keine Baugenehmigungen vorhanden. Gemäß §62 Abs. 1, Nr. 1g) BauO NRW wären der Wintergarten und die Terrassenüberdachung bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3 m heute verfahrensfrei. Gemäß Katasterplan wird der Grenzabstand leicht unterschritten, was ggf. die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück erfordern würde. Die an die Garage angebauten Räume (Waschküche und Abstellraum) bedürfen im Falle einer nachträglichen Genehmigung ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit der Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück. Für die Errichtung des Gartenhauses wurde ein ungestempelter Lageplan vorgelegt, in dem das Gartenhaus jedoch nur mit einer Grundfläche von rd. 28 qm eingezeichnet ist. Tatsächlich hat es, einschließlich Vordach und vermutlich später angebautem Abstellraum, eine Grundfläche von rd. 48 qm und ist daher genehmigungspflichtig. Es wird angenommen, dass keine Baugenehmigung besteht.

Rechtssicherheit bezüglich einer nachträglichen Genehmigung der bisher ungenehmigten Gebäude und Gebäudeteile ist nur durch eine Bauvoranfrage zu erlangen.

Zur Berücksichtigung der unklaren Genehmigungssituation wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Ziegel oder Beton angenommen
Außenwände / Fassaden:	Beton oder Mauerwerk, verklindert, Rückfassade im Dachgeschoss mit Bitumen-Fassadenplatten bekleidet
Hauseingangstür:	Aluminiumtüranlage mit Isolierverglasung und außenliegendem Gitter, Vordach auf Holzkonstruktion, mit Bitumendachpappe abgedichtet, Eingangsstufen mit Natursteinbelag, eine Klingelstelle, außen angebrachter Briefkasten
Geschossdecken:	vermutlich Betonkappendecke mit Stahlträgern über KG, Holzbalkendecken über EG angenommen, Balkenlage über DG
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: gestrichen EG / DG mit Paneelen bekleidet oder tapeziert und gestrichen
Geschosstreppen:	Holztreppe mit Teppichbelag zum Kellergeschoss und zum Dachgeschoss
Dachform:	giebelständiges Satteldach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachränder und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre in Zink, teilweise PVC
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Fliesenbelag Erdgeschoss: Fliesenbelag Dachgeschoss: Laminat- und Teppichbelag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: gestrichen Erdgeschoss: tapeziert und gestrichen, Fliesen im Bad Dachgeschoss: tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel am Waschtisch im Flur
Innentüren:	überwiegend naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung, im Wohnraum profiliert, eine Tür mit bleiverglastem Lichtausschnitt
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlkellerfenster, lackiert, mit Einfachverglasung und Gitterflügel EG / DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, vereinzelt elektrisch betrieben, Glassteinfeld im Eingangsflur, ein Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung im DG
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: ein Bad mit Waschtisch, Bade- und Duschwanne, wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Handtuchtrockner und ein WC (Zugang über den Wintergarten) mit Handwaschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 2 m hoch gefliest Dachgeschoss: ein Waschtisch im Flur, Fliesenspiegel
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat: Rapido, Baujahr 1991, Brenner 2012 erneuert, Stahlöltank, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	zentral über Standspeicher der Heizung
Elektroinstallation:	einfacher Standard, Kippsicherungen mit FI-Schutzschalter, Holzzählerschrank im Eingangsflur
Wintergarten:	Massivbauweise, Pfeiler und Brüstungen verkleidet, innen teilweise mit Mosaikfliesen und Holzpaneelen bekleidet, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hebeschiebetür zur überdachten Terrasse,

	Kunststeinboden, Pultdach mit vollkantigem Holzdachstuhl, mit Betondachsteinen eingedeckt, unterseitig mit Holzpaneelen bekleidet, Einbaustrahler, beheizt
Garage:	Massivbauweise, Außenwände gemauert, straßenseitig verklankert, seitlich verputzt, innen grob verputzt und gestrichen, halbhoch mit Paneelen bekleidet, Spaltklinker-Bodenbelag, elektrisch betriebenes Garagentor, Pultdach, vermutlich mit vollkantigem Holzdachstuhl, Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt, unterseitig mit Paneelen bekleidet
Waschküche und Abst.:	Massivbauweise, Außenwände gemauert, außen verklankert oder mit Faserzementplatten bekleidet, innen grob verputzt und gestrichen, teilweise gefliest, Kunststeinboden in der Waschküche, Estrich im Abstellraum, Pultdach, vermutlich mit vollkantigem Dachstuhl, Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt, unterseitig mit Paneelen bekleidet, Stahl- oder Holztür zur Terrasse, Holzfenster mit Einfachverglasung, Wasser- und Stromanschluss
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasser- und Glasfaseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Einfriedungen:	überwiegend Maschendrahtzaun, zur Straße Betonsteinmauer
Zugang und Zufahrt:	Betonpflaster
Vorgarten:	Rasen- und Kiesfläche
Terrasse:	Fliesenbelag, Pultdach mit vollkantigem Holzdachstuhl auf Massivkonstruktion, Pfeiler verklankert, Untersicht mit Paneelen bekleidet, verglaste Windschutzelemente, Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt
Garten:	überwiegend Rasenfläche mit Beeten, Baum- und Strauchbestand,
Sonstiges:	Holzblockhaus mit Abstellraum für Gartengeräte und Terrassenüberdachung, kleines Gewächshaus

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäude und die Außenanlagen befinden sich in leicht vernachlässigtem Unterhaltungszustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden bei der Ortsbesichtigung festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- straßenseitige Klinkerfassade verschmutzt
- leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände
- Tapeten im Dachgeschoss lösen sich stellenweise
- stellenweise Rissbildung beim Anschluss der Wände an die Dachschrägen
- Dämmung im Spitzboden unvollständig, nicht sachgerecht verlegt
- Rissbildung beim Innenputz der Garage
- Deckenpaneele in der Garage lösen sich stellenweise
- Deckenpaneele des Terrassendachs lösen sich und fehlen stellenweise

Die Bauart des Wohngebäudes entspricht überwiegend dem Baujahr. Es wurden einzelne, sehr lange zurückliegende Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Es wurde ein bedarfsorientierter Energieausweis vom 29.04.2024 mit Gültigkeit bis zum 29.04.2034 vorgelegt. Dieser weist einen Energiebedarfswert von 497 kWh/(m²*a) aus. Dies entspricht der schlechtesten Energiebedarfsklasse H (>250 kWh/(m²*a)).

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.

Aufgrund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass die als Dachdeckung und Fassadenbekleidung verwendeten Faserzementplatten Asbest enthalten. Bei einer eventuellen Entsorgung sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten sowie erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungssatus wird im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne wesentliche Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen

unverzöglich 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 differenziertere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit

Das Objekt ist für zwei bis drei Personen gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Nachteilig zu bewerten sind der Zugang zum Dachgeschoss durch das Wohnzimmer, die Lage des WCs unmittelbar am Wintergarten sowie die unterschiedlichen Bodenhöhen im Dachgeschoss.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit sehr einfachem bis einfachem Standard.

Die Genehmigungsfähigkeit des Wintergartens, der Terrassenüberdachung, sowie der Anbauten an die Garage wird - vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung - unterstellt. Zur Berücksichtigung des mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Aufwandes wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund eines vereinfachten, örtlichen Aufmaßes.

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

Erdgeschoss				
Eingangsflur	$2,31 \times 3,22 - 0,64 \times 0,35$	=	7,21	
Wohnzimmer	$3,49 \times 5,19 + 3,68 \times 3,34 - 0,29 \times 3,41$	=	29,42	
Küche	$4,26 \times 2,18$	=	9,29	
Bad	$2,38 \times 2,15$	=	5,12	
Wintergarten	$5,12 \times 2,56$	=	13,11	
WC	$1,52 \times 2,27$	=	3,45	
Terrasse (überdacht)	$4,11 \times 5,47$	$\times 0,25$	=	5,62
				73,22 qm

Dachgeschoss			
Flur	$1,96 \cdot 2,10 - 0,45 \cdot 1,96/2$	=	3,68
Abstellraum	$1,42 \cdot 2,63 - 1,42 \cdot 0,82/2$	=	3,15
Zimmer hinten	$2,18 \cdot 5,64 - 2 \cdot 2,18 \cdot 0,65/2$	=	10,88
Zimmer vorne	$5,08 \cdot 3,68 + 0,34 \cdot 1,71 - 4,02 \cdot 0,82/2$	=	
	$-3,68 \cdot 0,82/2$	=	16,12
			33,83 qm
			107,05 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	$4,20 \cdot 6,86$	=	28,81
Erdgeschoss	$7,60 \cdot 9,25$	=	70,30
Wintergarten	$7,60 \cdot 3,03$	=	23,03
Dachgeschoss	$7,60 \cdot 9,25$	=	70,30
			192,44 qm
Garage mit Anbauten	$3,05 \cdot 4,76 + 2,72 \cdot 9,11$	=	39,30 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).

Da das zu bewertende Objekt als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die

Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist. Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z. B. Immobilienrichtwerte oder eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung werden hier die vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte herangezogen.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Alsdorf-Hoengen, im Ortsteil Begau ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m, einer Größe von 525 qm und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 220,00 €/ qm angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Alsdorf
Postleitzahl	52477
Gemarkungsname	Hoengen
Gemarkungsnummer	4257
Ortsteil	Begau
Bodenrichtwertnummer	25055
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Begau
Freies Feld	104

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse in Höhe von +7% erforderlich.

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

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich der v. g. Bodenrichtwertzone ohne wesentliche Vor- oder Nachteile - keine Abweichung
Immissionen:	geringfügige lagetypische Immissionen - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	eingeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	Die Tiefe des Grundstücks beträgt im Mittel ca. 66 m und ist größer als die des Richtwertgrundstücks, so dass der Bodenrichtwert gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses (s. GMB 2025, S. 46)

unverändert bis zu einer Tiefe von ca. 35 m, entsprechend einer Grundstücksgröße von ca. 685 qm, angenommen wird und die darüber hinaus gehende Grundstücksfläche von 600 qm als Gartenland (selbständig nutzbare Teilfläche) bewertet wird. Für private Gartenlandflächen werden nach den Auswertungen des Gutachterausschusses im Mittel 20% des Bodenrichtwerts der Baulandfläche gezahlt. Die Spanne reicht von 6 – 34% (s. GMB 2025, S. 44). Für das hier zu bewertende Grundstück werden unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Nutzbarkeit 10% des angepassten Bodenrichtwerts zugrunde gelegt, so dass sich für die Gartenlandfläche ein Bodenwert von 24,00 €/qm ergibt.

Größe: 1.285 qm - Die Abweichung der Grundstücksgröße wurde bereits mit der Tiefenanpassung berücksichtigt, so dass keine weitere Berücksichtigung erfolgt.

Ausnutzung: lagetypische Ausnutzung - nicht relevant

Zuschnitt: annähernd regelmäßiger Zuschnitt - keine Abweichung

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

Grundstücksgröße: 1.285 qm
rentierliches Bauland: 685 qm
Gartenland: 600 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	220,00 €
konjunkturelle Anpassung +7%	<u>* 1,07</u>
	235,00 €
keine weiteren Anpassungen	<u>* 1,00</u>
angepasster Bodenwert	<u>235,00 €</u>

Bodenwert:	685 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 235,00 €/qm 685 qm * 235,00 €/qm =	160.975,00 €
	600 qm Grundstücksfläche als Gartenland à 24,00 € 600 qm * 24,00 € =	<u>14.400,00 €</u>
	Bodenwert insgesamt	<u>175.375,00 €</u>

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

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

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

wirtsch. Restnutzungsdauer: Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs und der überwiegend sehr lange zurückliegenden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angenommen. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1960.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 786,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, III/2025: 189,6 (Basis 2010=100)

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

NHK, angepasst: $786,00 \text{ €} * 1,896 * 1,0 = 1.490,00 \text{ €/qm BGF}$

$192 \text{ qm} * 1.490,00 \text{ €/qm} = 286.080,00 \text{ €}$

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF
enthalten sind (Terrassenüberdachung etc.), pauschal: 15.000,00 €

durchschnittliche Herstellungskosten der
baulichen Anlagen: 301.080,00 €

	Garage mit Anbauten:	
	$485,00 \text{ €} * 1,896 * 1,0 = 920,00 \text{ €/qm BGF}$	
	$39 \text{ qm} * 920,00 \text{ €/qm} =$	<u>35.880,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	Wohnhaus: 80 Jahre / Garage mit Anbauten: 60 Jahre	
wirtsch. Restnutzungsdauer:	Wohnhaus: 15 Jahre / Garage mit Anbauten: 15 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	Wohnhaus: $RND / GND = 15 / 80 = 0,19$	
	Garage: $RND / GND = 15 / 60 = 0,25$	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
Wohnhaus:	$301.080,00 \text{ €} * 0,19 =$	57.205,00 €
Garage mit Anbauten:	$35.880,00 \text{ €} * 0,25 =$	<u>8.970,00 €</u>
		66.175,00 €
	zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse und Gartenhaus	<u>9.000,00 €</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>75.175,00 €</u>

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (ohne Gartenland)	160.975,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>75.175,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>236.150,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 236.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den

Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:	Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag. Eine tatsächliche Miete kann somit nicht abgeleitet werden.
marktübliche Miete:	Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Alsdorf für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 ermittelt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt. Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse bis 1970 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,60 bis 5,60 €/qm angegeben. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des

Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.
 Unter Berücksichtigung der Objektlage, der eher einfachen Ausstattung, der Garten- und Garagennutzung sowie der Entwicklung auf dem Mietmarkt wird eine Miete in Höhe von 6,45 €/qm Wohnfläche angenommen.
 Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag:	$107 \text{ qm} \cdot 6,45 \text{ €} \cdot 12 =$	8.282,00 €
------------------	--	------------

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

abzüglich Verwaltungskosten		
1 Einheit * 359,00 €/Einheit/Jahr =	- 359,00 €	

abzüglich Instandhaltungskosten		
107 qm * 14,00 €/qm/Jahr =	- 1.498,00 €	
1 Garage * 106,00 €	- 106,00 €	

abzüglich Mietausfallwagnis		
2% von 8.282,00 €	- <u>166,00 €</u>	

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt:	- <u>2.129,00 €</u>
entspricht ca. 26 % des Jahresrohertrages	

Jahresreinertrag:	6.153,00 €
-------------------	------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	$160.975,00 \text{ €} \cdot 0,6\%$	- <u>966,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>5.187,00 €</u>
--	-------------------

Restnutzungsdauer:	15 Jahre
--------------------	----------

Liegenschaftszinssatz (LZ):	Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 (s. S. 90) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
-----------------------------	---

wird für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 170 bis 309 €/qm mit einer Restnutzungsdauer bis 24 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,6% +/- 1,3 angegeben. Die aus 41 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 1,6 bis 3,8%, der Median beträgt 0,5%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektart und -lage sowie der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 0,6% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 0,6% und RND 15 Jahre: 14,30

Ertragswert der
baulichen Anlage: $5.187,00 \text{ €} \cdot 14,30 =$ 74.174,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert (ohne Gartenland):	160.975,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>74.174,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>235.149,00 €</u>
-------------------------	---------------------

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 235.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	236.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	235.000,00 €

Somit entspricht der vorläufige Ertragswert nahezu dem vorläufigen Sachwert, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

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

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren

ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 (s. S. 72).

Für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 170 bis 309 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,93 und ein Median von 0,93 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,58 und 1,38.

Die 173 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 78 bis 291qm, ø 140 qm
- Baulandflächen von 245 bis 1.210 qm, ø 610 qm
- tatsächliche Baujahre von 1900 bis 2021, ø 1969
- Restnutzungsdauern von 12 bis 78 Jahren, ø 35 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 150.000 bis 806.000 €, ø 377.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 236.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,0.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektart und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,0 angemessen.

vorläufiger Sachwert	236.150,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,0	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	236.150,00 €

Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 2.205 €/qm.

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich überwiegend um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere die baurechtliche Unsicherheit bezüglich Garage, Anbauten und Gartenhaus wird ein potenzieller Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 5.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 2% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

10.2 selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)

Der Bodenwert der Gartenlandfläche in Höhe von 14.400 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.3 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	236.150,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 11.1	- 5.000,00 €
Werteinfluss Gartenland aus 11.2	<u>+ 14.400,00 €</u>
 Sachwert	 <u>245.550,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsregeln der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

**des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Alter Römerweg 28 in 52477 Alsdorf-Hoengen**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 11.12.2025 auf

246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 2.300 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.205 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2025 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 220.000 € bzw. 2.100 €/qm (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2250 €/m²		
Gemeinde	Alsdorf		
Immobilienrichtwertnummer	252304		
Gebäudestandard	mittel	sehr einfach - einfach	-11.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1935	1935	0.0 %
Wohnfläche	111-130 m²	107 m²	5.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m²	685 m²	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.100 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		220.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert überschreitet den Immobilienpreis somit um rd. 7%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage sowie insbesondere der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

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

Aachen, den 30. Januar 2026

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Alter Römerweg in Richtung Südwesten



Alter Römerweg in Richtung Nordosten



Alter Römerweg 28, Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



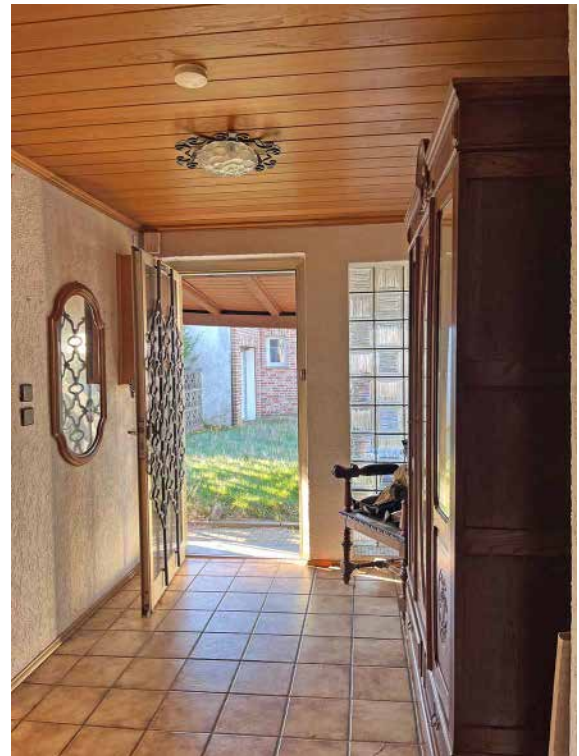
Garage, straßenseitig



überdachter Hauseingangsbereich



Hauseingangstür



Eingangsdiele



Elektro-Zählerschrank



Eingangsdiele in Richtung Wohnraum, Kellertreppe, Küche



Kellertreppe



Heizungskeller



Öltankraum



Bad im Erdgeschoss



Küche in Richtung Bad



Wintergarten in Richtung Südwesten



Wintergarten in Richtung WC



WC mit Zugang vom Wintergarten



Wohnraum



Zugang zur Treppe ins Dachgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss mit Abstellraum



Zimmer im Dachgeschoss vorne



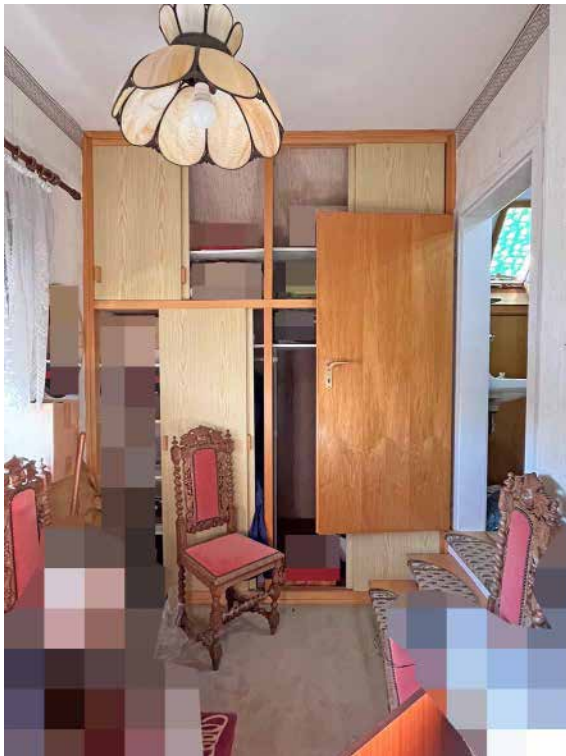
Zimmer im Dachgeschoss vorne in Richtung Flur



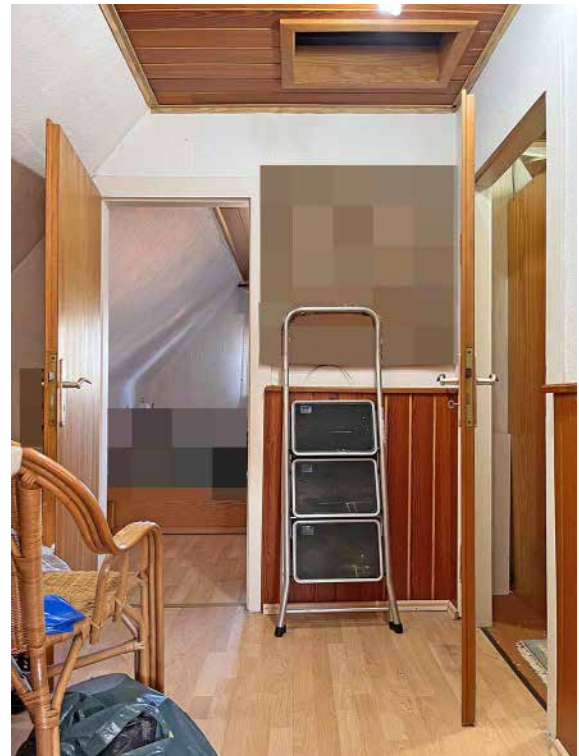
Flur mit Waschtisch



Zimmer im Dachgeschoss hinten



Zimmer im Dachgeschoss hinten (Höhenversatz)



Flur im DG mit Deckenluke zum Spitzboden



Spitzboden, teilweise gedämmt



Dachstuhl im Spitzboden



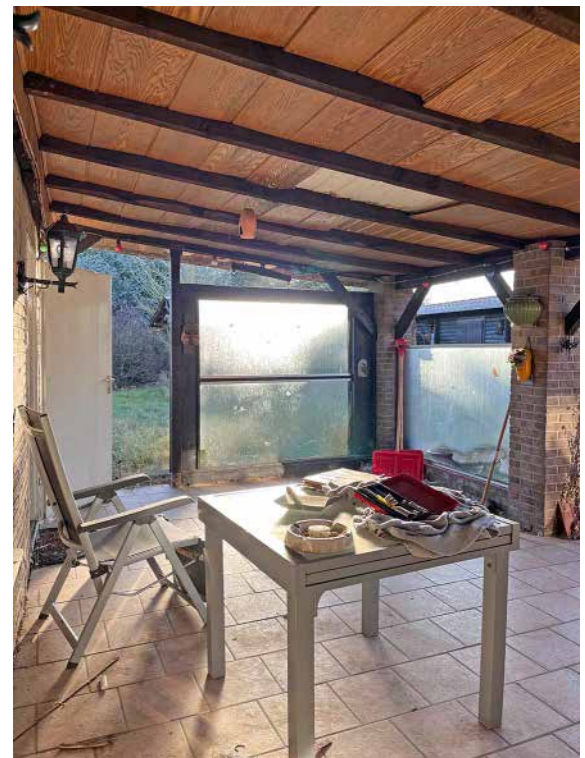
Ansicht von Südosten mit Anbauten und Terrassenüberdachung



Terrassenüberdachung, Ansicht von Südwesten



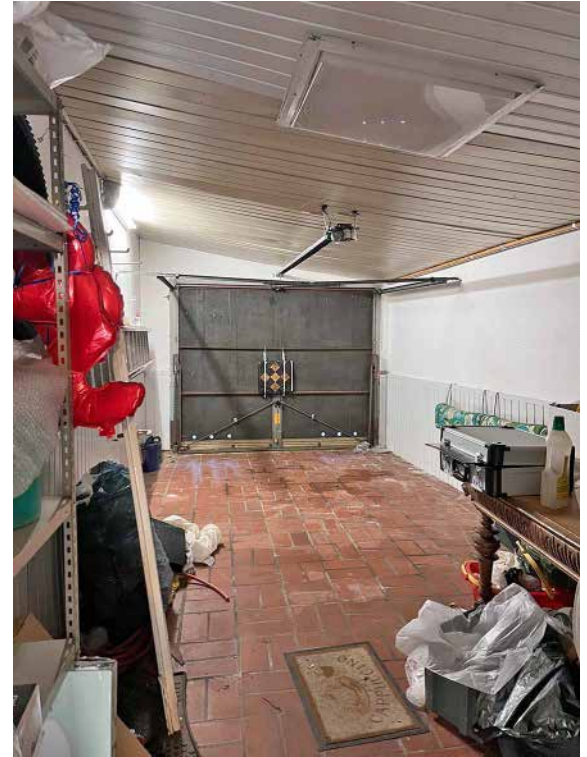
Terrassenüberdachung in Richtung Wintergarten mit Zugang zur Waschküche



Terrassenüberdachung mit Zugang zum Abstellraum



Waschküche mit Zugang zur Garage



Garage



Garten

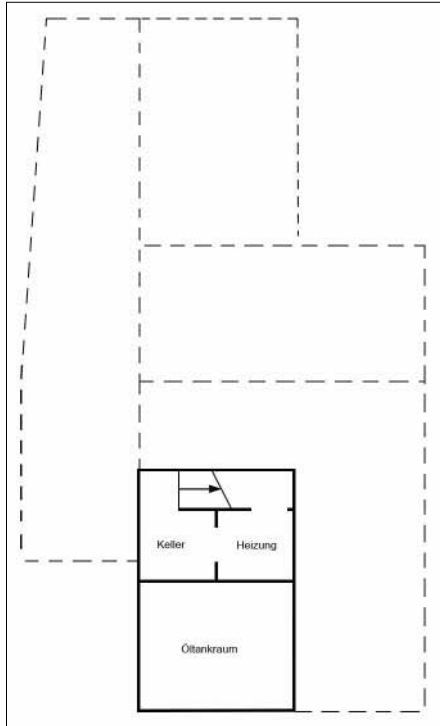


Gewächshaus

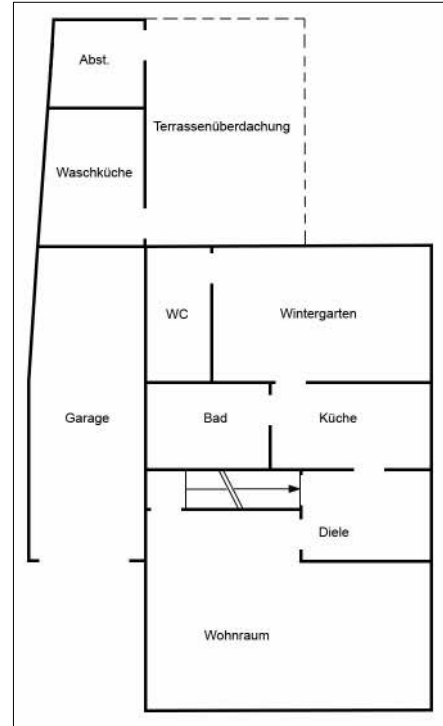


Gartenhaus

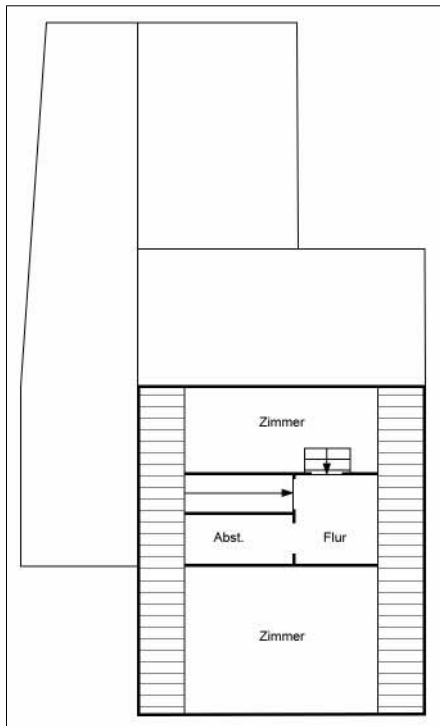
12.2 Grundrisskizzen ohne Maßstab



schematischer Grundriss Kellergeschoss



schematischer Grundriss Erdgeschoss



schematischer Grundriss Dachgeschoss