

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebaute und unbebaute
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)
Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)
Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Gastdozent RWTH Aachen
Gastdozent Ingenieurakademie West



Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Aachen

18 K 1/25



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



2

Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



3

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Gesamtobjekt	9
3.2 Die Wohnung ATP Nr. III	9
3.3 Mieter / gezahlte Miete	10
3.4 Hausgeld	10
3.5 Instandhaltungsrücklage	10
3.6 Geplante Maßnahmen	10
3.7 WEG - Verwaltung	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Wohnungsgrundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5.1 Baugrundverhältnisse / Bergbau	14 + 15
4.5.2 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	15 - 18
4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	19
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	19

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



4

Seite

5.0 BAUBESCHREIBUNG	20 - 22
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	23
5.2 Stellplatz / Garage	23
5.3 Hausanschlüsse	23
5.4 Außenanlagen	23 + 24
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand	24 - 27
5.6 Beurteilung der energetischen Qualität	27
5.7 Grundrissfunktionen / Wohnfläche	27
5.8 Weitergehende Hinweise	28
 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	 29
 7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	30
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30 + 31
 8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1 Wohnung ATP Nr. III	32 + 33
 9.0 ERTRAGSWERTTERMITTLUNG	 34 - 36
 10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	 37 - 39
 LITERATURNACHWEIS	 40

Anlagen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Aachen	
Wohnungs- grundbuch von	Herzogenrath	
Blatt	3114	Nr. 1
Gemarkung	Herzogenrath	
Flur	19	
Flurstück	869	
Größe	473 qm	=====

284 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Herzogenrath, Flur: 19, Flurstück: 869, Gebäude- und Freifläche, Maastrichter Straße 18, Größe: 473 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Dachterrasse und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. III

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 14.05.2025
Geschäftsnummer 18K 1/25

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 28. Juni 2025

Teilnehmer:

- Mieter
- der Unterzeichner

1.5 Bewertungsstichtag

28. Juni 2025

- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

28. Juni 2025

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 3 - 10 vom 05.02.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.06.2025
- Aufmaße
- Bauschein vom 26.05.1978
"Errichtung Wohnhaus, zweier Garagen, eines Stellplatzes und Ölheizungsanlage" mit Bauzeichnungen M 1:100, mit Genehmigungsvermerk
- Rohbauabnahmeschein vom 05.02.1979
- Schlussabnahmeschein vom 29.08.1979
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen vom 06.06.1983
- Teilungserklärung vom 14.06.1983
UR-Nr. 2128/1983, Notar Dr. Bruno Holzapfel, Herzogenrath
- Auskünfte der WEG-Verwaltung
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in die Hausakte bei der Stadt Herzogenrath
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Herzogenrath und der StädteRegion Aachen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III

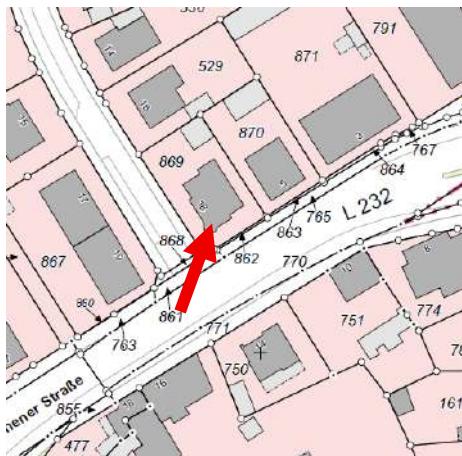


2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich an der Maastrichter Straße in Ecklage zur Aachener Straße, zwei Wohnstraßen der Stadt Herzogenrath.



Die Aachener Straße ist in diesem Bereich als L 232 eine stark befahrene städtische Verbindung und eine Verbindung zwischen Aachen und Übach-Palenberg.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener und halboffener Bauweise.

Die Wohnhäuser liegen hinter Vorgärten bzw. hinter Stellplätzen in ehem. Vorgärten.

Das Zentrum von Herzogenrath-Mitte mit seinen umfangreichen Angeboten ist ab rd. 500 m erreichbar. Das Aachener Zentrum ist rd. 10,5 km entfernt.

Herzogenrath besteht aus den Zentren Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte und Merkstein, wobei der Stadtteil Kohlscheid direkt an die Stadt Aachen grenzt.

Herzogenrath liegt mit rd. 47.000 Einwohnern im Nord-Westen der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen, die Niederlande und an weitere Städte der StädteRegion.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den 9 Städten und Gemeinden des ehem. Kreis Aachen.

Die nächsten Bushaltestellen sind in rd. 70 m.

Die nächste Autobahnabbindung ist die Anschlussstelle Aachen-Laurensberg der A 4 in rd. 8,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



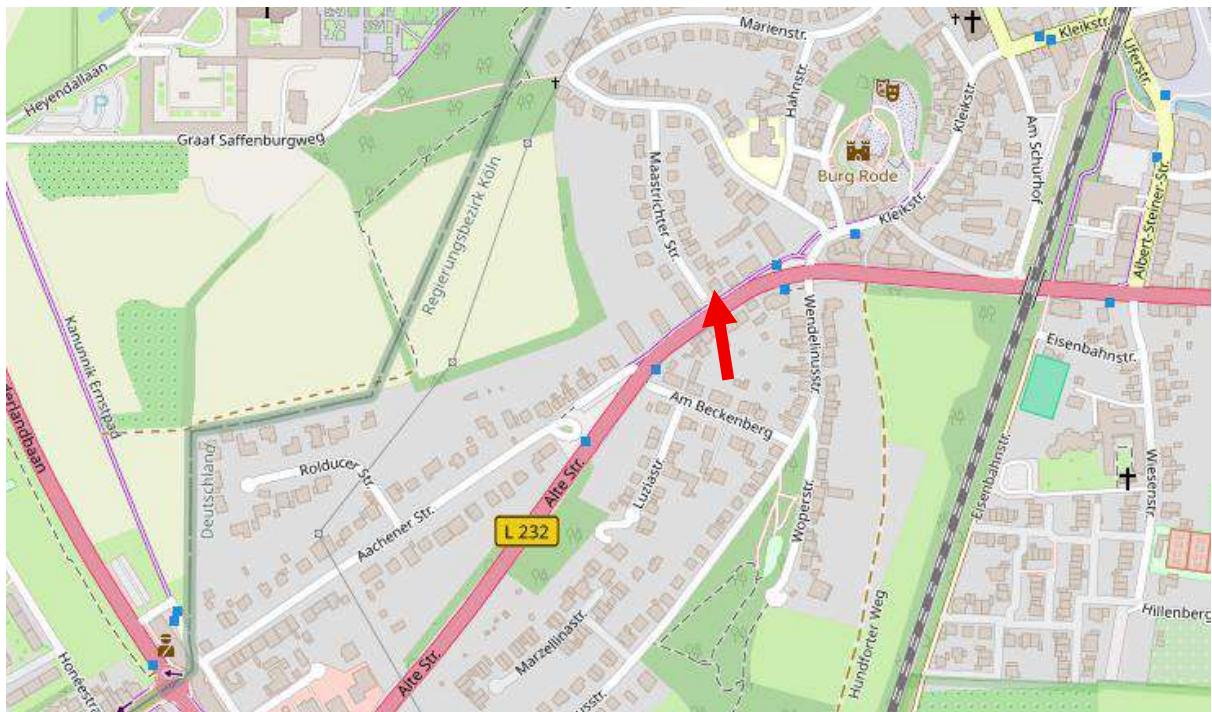
8



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Gesamtobjekt

Das Grundstück ist bebaut mit einem 1978/79 errichteten Wohnhaus und einer Doppelgarage.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
In dem Wohnhaus sind 3 Wohneinheiten.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte in 1983.

3.2 Wohnung ATP-Nr. III

Die zu bewertende **Wohnung ATP-Nr. III** liegt im **Dachgeschoss** des Hauses.

Wohnfläche/Raumprogramm der WE ATP-Nr. III

Diele, Bad, WC, Kochen, Essen, Wohnen, Schlafen	=	62,25 qm
Dachterrasse 27,16 qm x 0,25	=	6,79 qm
Wohnfläche gesamt	=	69,04 qm

Die o.a. Wohnflächen wurden den Eintragungen in den genehmigten Bauzeichnungen entnommen.

Zugeordnete Nutzfläche zur Wohnung ATP-Nr. III

Kellergeschoss (KG)

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller-
geschoß zugeordnet.
S. Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheits-
bescheinigung vom 06.06.1983

Der Kellerplan ist mit Änderungsurkunde vom
09.11.1984 geändert worden.
Dieser Kellerplan war der vom Grundbuchamt
übersandten Änderungsurkunde nicht beigelegt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Die Wohnung ist vermietet.

Mietvertrag vom	10.05.2023
Mietbeginn	01.06.2023
Nettomiete	500,00 €/mon
Vorauszahlung für	
Betriebskosten	<u>175,00 €/mon</u>
Gesamt	<u>675,00 €/mon</u>

Der Mietvertrag wurde dem Gericht übergeben.

3.4 Hausgeld

Hausgeld ist der Betrag, den die Wohnungeigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen haben für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung.

Höhe Hausgeld

240,00 €/mon. lt. Wirtschaftsplan für die zu bewertende Wohnung

Hinweis:

Lt. Angabe der WEG Verwaltung bestehen für die zu bewertende Wohnung Hausgeldrückstände.

3.5 Instandhaltungsrücklage

Lt. Angabe der WEG-Verwaltung nicht vorhanden (s. hierzu Verkehrswertgutachten S. 37)

3.6 Geplante Maßnahmen, die durch Sonderum- lagen finanziert werden sollen

Lt. Angabe der WEG-Verwaltung:

- Sanierung Wasserschaden im Keller
- Abdichtung der Dachterrasse auf der 2. Etage (2 undichte Stellen)
- Für die nächsten 2 Jahre eine neue Heizungsanlage

3.7 WEG-Verwaltung

bekannt

Anmerkung

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.12.2024 und die Betriebskostenabrechnung sind dem Gericht übergeben worden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Im **Bestandsverzeichnis** des Wohnungsgrundbuchs von Herzogenrath, Blatt 3114 sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Herzogenrath Blatt 3112 bis 3114) beschränkt; Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich der Räume im Kellergeschoß geändert. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 9. November 1984 eingetragen am 1. März 1985.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist eingetragen

Lfd.-Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 1/25). Eingetragen am 05.02.2025.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18 L 1/25). Eingetragen am 05.02.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Herzogenrath - A 61 Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück	Herzogenrath, Maastrichter Straße 18
Gemarkung	Herzogenrath
Flur	19
Flurstück	869

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



12

Bescheinigung

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen so-wie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

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

*Herzogenrath, Maastrichter Straße 18
Gemarkung Herzogenrath, Flur 19, Flurstück 869*

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



13

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Herzogenrath - A 66 Tiefbauamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für die **Erschließungsanlage Maastrichter Straße 18**

Grundstück: (Maastrichter Straße 18)

Gemarkung: Herzogenrath, Flur: 19, Flurstück: 869

Für das o. a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Maastrichter Straße 18 nach derzeitigem Stand der Planungen nicht erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht eine Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme derzeit nicht an.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



14

4.5.1 Baugrundverhältnisse / Bergbau - oberflächennaher Bergbau -

Die Stadt Herzogenrath liegt weitgehend im Einwirkungsbereich des ehem. untertägigen Steinkohlebergbaus.

Dieser Bergbau gliedert sich häufig in einen oberflächennahen alten Grundeigentümerbergbau und einen Tiefbergbau, der von Bergbauunternehmen, wie beispielsweise dem EBV, betrieben wurde.

Die hierdurch bedingten ortsüblichen Baugrundverhältnisse, die teilweise eine entsprechende Gründung der Gebäude bei Neu- oder Anbauten beinhalten, sind in den Bodenrichtwerten bereits berücksichtigt.

Lediglich hiervon abweichende bestehende (Bergbau-) Gefährdungen sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Herzogenrath hat ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine "Positivkarte" für das Altbergaugebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen.

Grundstückseigentümer (bzw. Bevollmächtigte) können bei der Stadt Herzogenrath einen entsprechenden Auszug dieser "Positivkarte" für ihr Grundstück beantragen.

Die vom Unterzeichner angeforderte Positivkarte zeigt, dass das zu bewertende Grundstück in Hinsicht auf tages- und oberflächennahen Altbergbau ohne Restriktionen ist.
(s. Positivkarte auf der folgenden Seite)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

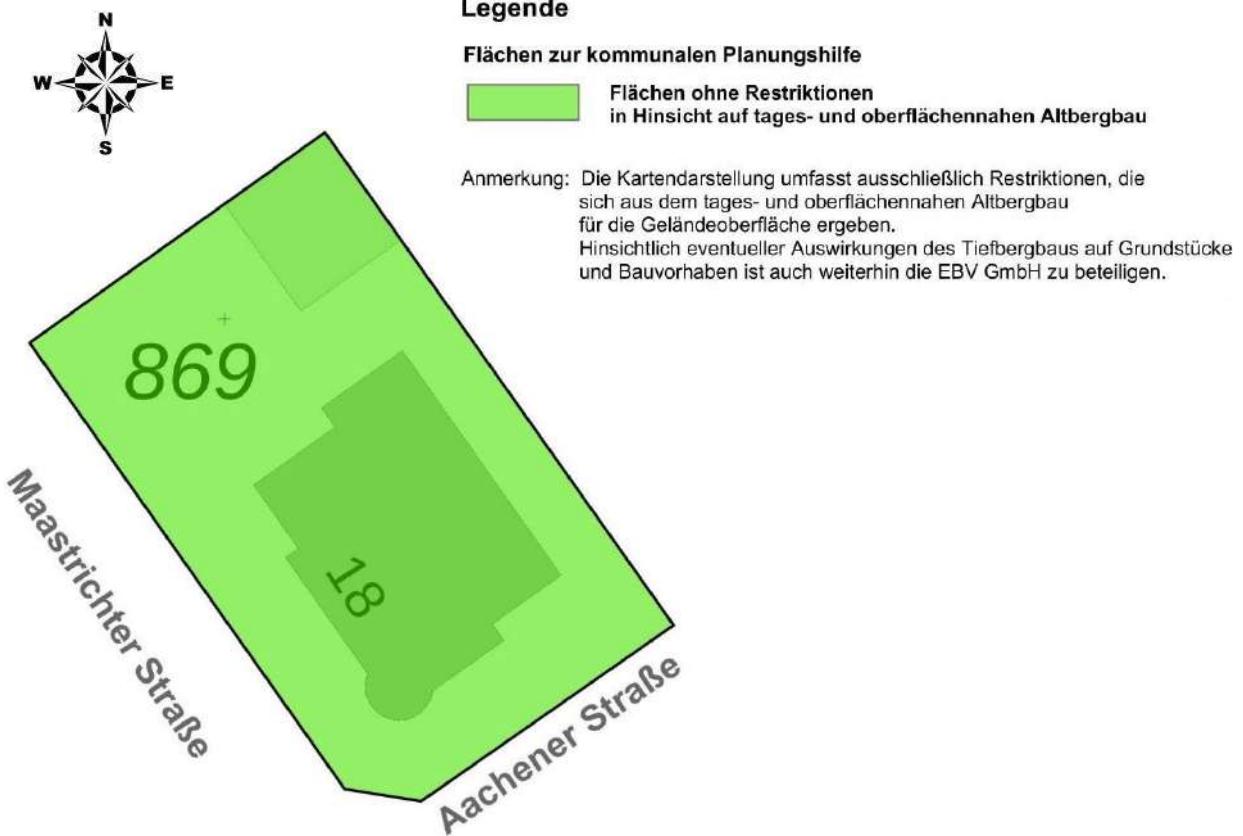
Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



15



Die Auskunft ist dem Wertgutachten noch einmal als Anlage beigefügt.

4.5.2 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die folgende Auskunft erteilt (s. die folgenden 3 Seiten):

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

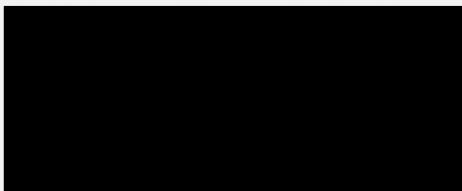
Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



16

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund



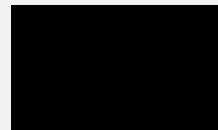
Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 17. Juli 2025
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-1734
bei Antwort bitte angeben



Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-gefährdung

Grundstück(e): Maastrichter Straße 18 in Herzogenrath
Gemarkung: Herzogenrath, Flur: 19, Flurstück(e) 869

Ihr Schreiben vom 24.06.2025
Az. des Gerichts: 18 K 1/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsreich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Domenilae“.

Rechnachfolger der letzten Eigentümerin dieser erloschenen Bergbau-berechtigung ist der Niederländische Staat, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümer zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die

Dienstgebäude:

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:

IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/the-
men/d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/the-
men/d/datenschutz/)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



17

Bezirksregierung
Arnsberg



Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit der Auskunftsreich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

Diesbezüglich empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



18

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag

[Redacted]

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



19

4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kostenmiete

Liegt nicht vor.

4.7 Sonstige Rechten / Lasten

Sind mir nicht bekannt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



20

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Schwerbeton, Bims- und Kalksand-
steinmauerwerk
Geschossdecken aus Stahlbeton
Pultdächer aus Holzdachstühlen mit Betonpfan-
neneindeckung
Flachdachteil im Bereich der Dachterrasse

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit angenom-
mener baulalterüblicher Dämmung und Verblend-
mauerwerk
Teilflächen mit Faserzementplatten verkleidet

Treppenhaus

Geschosstreppen und Podeste aus Stahlbeton
mit Natursteinbelag
Wände aus Sichtmauerwerk
Haustür aus einer Holzkonstruktion mit Iso-
Verglasung



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



21

Ausstattung der WE ATP-Nr. III

Fenster

Holzfenster, dem Baujahr des Hauses entsprechend mit Iso-Verglasung und Rollläden
Dachflächenfenster

Türen

Türen der Wohnung Eiche rustikal mit Holzfutter
Wohnungseingangstür wie vor, zum Treppenhaus
beschichtet, seitliche Glasöffnung

Bodenbeläge

Carrara-Marmor, Wohnraum mit Fliesenbelag,
Schlafraum mit Teppichboden
Dachterrasse mit Betonplatten

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt / gespachtelt mit
Tapete
Decken weitgehend mit Eiche-Paneele
verkleidet

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken
und WC
Sep. WC mit Handwaschbecken

Jeweils raumhohe Verfliesung
Ausstattung von Bad und WC um 2000
angenommen



WC



Bad

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



22



Bad

Heizung

Heizkörper mit Thermostatventilen
Anschluss an die Öl-Zentralheizung des Wohnhauses
Heizzentrale aus 1995
Öllager in Kunststoffbatterietanks



Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Speicher in der Heizzentrale

Elektroinstallation

Weitgehend dem Baujahr des Hauses entsprechend, teilmodernisiert angenommen

Besondere Ausstattung

- Gegensprechanlage zur Haustür

Besondere Bauteile gem. DIN 277

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



23

5.1 Abstellmöglichkeiten

- 1 Kellerraum als Abstellmöglichkeit
- gemeinschaftlicher Waschkeller

5.2 Stellplatz / Garage

In den Aufteilungsplänen ist neben den Garagen zu den WE 1 und 2 ein Stellplatz eingezeichnet, der jedoch gestrichen wurde.

In der Örtlichkeit ist dieser Stellplatz nicht vorhanden.

Die zu bewertende WE ATP-Nr. III hat soweit keinen Stellplatz.

5.3 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Hauszugang und Garagenzufahrt sind befestigt. Freiflächen weisen Rasenflächen und einzelnen Aufwuchs auf.



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



24



5.5 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Der bauliche Zustand des Hauses ist teilweise nicht befriedigend, der Unterhaltungszustand ist vernachlässigt.

Im Einzelnen:

- Kurz- bzw. mittelfristig sind Sanierungen an Sichtbetonteilen des Hauses erforderlich
- Einzelne leichtere Wandrisssbildungen im Treppenhaus
- Lt. Angabe des WEG-Verwalters ist es nach einer erfolgten Leitungsverlegung in der Straße zu einer Überschwemmung im Kellergeschoss des Bewertungsobjektes gekommen
Die Verfärbungen des Wandputzes sind noch erkennbar
- Entsorgung von Bauschutt im Kellergeschoss nach Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen
- Verfärbungen an Fassaden
Die Dachentwässerungen sind zu überprüfen
- Der Boden der Dachterrasse ist lt. Angabe des WEG-Verwalters undicht und reparaturbedürftig
- Notwendige Überprüfung der Verfärbung des Sichtmauerwerkes im Treppenhaus
- Einzelne Schäden an den Hauseingangsstufen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



25

2. Außenanlagen

Die Freibereiche des Grundstücks sind pflegebedürftig.

3. Wohnung ATP-Nr. III

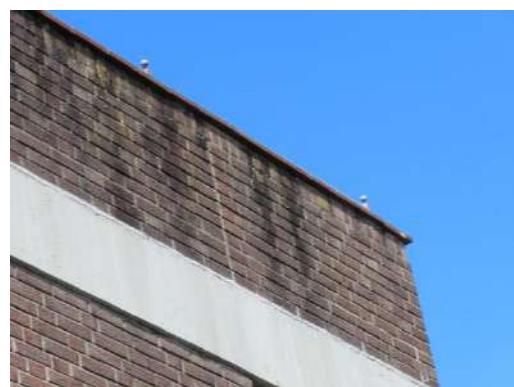
Insgesamt normaler Unterhaltungszustand.

Abweichend wurde festgestellt:

- Die Fenster sind von außen anstrichbedürftig und auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen
- Einzelne Rollläden sind reparaturbedürftig
- Die Duschabtrennung ist erneuerungsbedürftig



Das Kellergeschoss



Ausschnitte aus der Fassade

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



26



Notwendige Betonsanierung



Ausschnitt aus dem Treppenhaus



Einzelne kleinere Schäden

Für die vorgenannten Punkte die weitgehend in den Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums entfallen, wird bei der Wertermittlung ein Abzug von insgesamt 30.000,00 € als Rechengröße vorgenommen, wobei damit ein Anteil von $284/1.000 = 8.520,00$ € auf die zu bewertende Wohnung entfällt.

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

Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



27

Anmerkung

Wie auf Seite 10 des Wertgutachtens beschrieben, ist für das zu bewertende Objekt keine Instandhaltungsrücklage angesammelt worden. (s. hierzu S. 37 des Gutachtens). D.h. der o.a. Betrag von 30.000,00 € kann nicht durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage verringert werden.

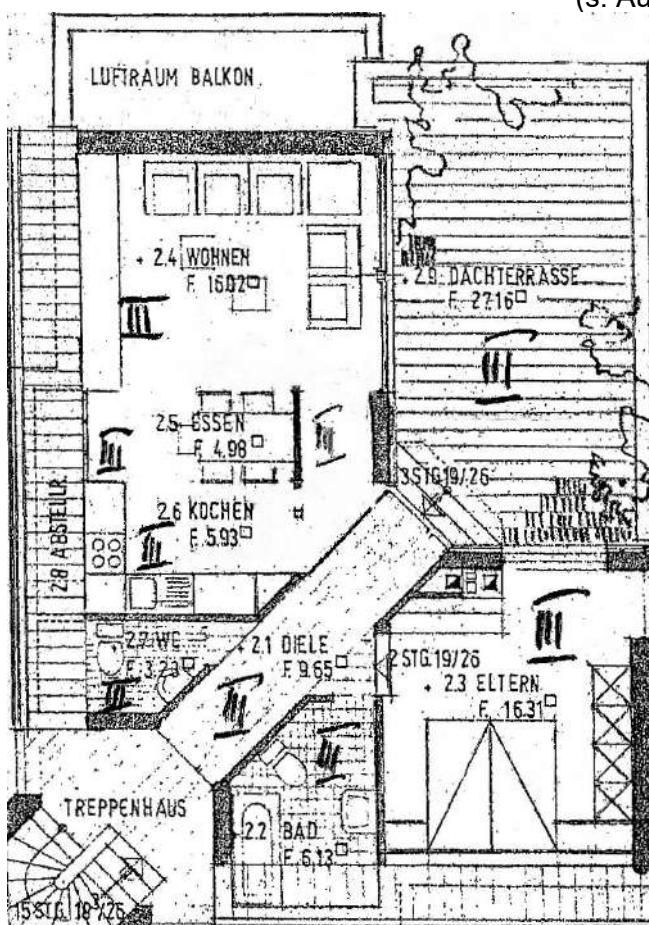
5.6 Energetische Beurteilung

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

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

5.7 Grundrissfunktionen / Wohnfläche

Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Mit der rd. 27,16 qm großen Dachterrasse steht ein direkter Freibereich zur Verfügung. (s. Aufteilungsplan)



Hinweis:

Der Bewertung wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt (s. auch Seite 9 des Wertgutachtens):

Wohnung	62,25 qm
anteilige Dachterrasse	<u>6,79 qm</u>
gesamt	<u>= 69,04 qm</u>

Den WEG Abrechnungen werden 65,05 qm zugrunde gelegt.

Aufteilungsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



5.8 Weitergehende Hinweise

- 1) Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung ATP-Nr. III erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.
- 2) Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.

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

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

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute).
Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-)Wertermittlung für das Grundstück.
- 3) Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geodatenportal der Städte-Region Aachen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Marienstraße" der Stadt Herzogenrath, rechtskräftig seit dem 05.04.1957.

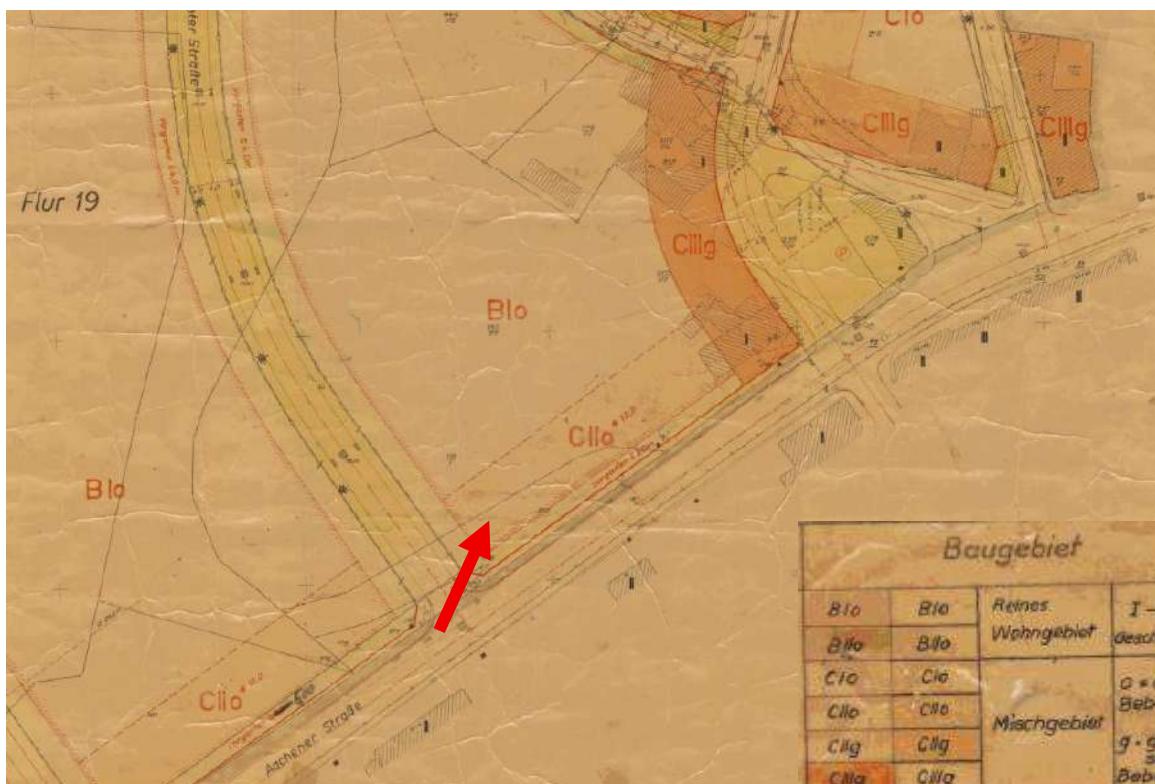
Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
Bauweise offen

Maß der baulichen Nutzung

- Anzahl der (Voll-) Geschosse II



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Herzogenrath



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV). Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV). Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



31

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen eine Wertermittlung nach dem mittelbaren Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



32

8.0 VERGLEICHSWERTERMITTlung

Die zu bewertende Wohnung ATP-Nr. III liegt - wie beschrieben - im Dachgeschoss des Hauses Maastrichter Straße 18, das drei Eigentumswohnungen umfasst. Das Wohnhaus wurde 1978/79 errichtet.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 69,04 qm.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für 2024 (Stand 01.01.2025) beim **Weiterverkauf von vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen** in einem großräumigen Bereich der Stadt Herzogenrath die folgenden Durchschnittswerte ergeben:

Eigenschaft	Immobilien-richtwert	Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025	
Immobilienrichtwert	2.050,00 €/m ²		
Gemeinde	Herzogenrath	Herzogenrath	
Immobilienrichtwertnummer	251705		
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 7,0 %
Wohnfläche	76 - 90 m ²	69,0 m ²	+ 2,0 %
Baujahr	1975	1979	0,0 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- / Nutz-fläche (gerundet) - vorl. Vergleichswert -		1.940,00 €/m ²	

Der o. a. Wert wird zunächst als Ausgangswert zugrunde gelegt und aufgrund eventueller Abweichungen einzelner Merkmale wie folgt angepasst:

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



Anpassungen des Immobilienpreises durch Objektbesonderheiten:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Wohneinheiten < 4 bzw. größer 10	+ 5,0 %	---
• In sich abgeschlossene Wohnung mit eigenem Eingang	---	---
• Zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / in der Wohnung	---	---
• Gartenmitnutzung	---	---
• Überdurchschnittliche / fehlende Ergänzungsflächen (Kellerräume o.a.)	---	---
• Überdurchschnittlich angerechneter Anteil des Freibereichs an der Wohnfläche (Terrasse)	---	---
• PKW-Stellplatz	---	---
• PKW-Garage	---	---
• Lageanpassung (Nähe zu einer stärker befahrenen Straße)	---	- 5,0 %
	+ 5,0 %	- 5,0 %

Differenz = 0 %

Aus der o.a. Aufstellung wird ersichtlich, dass Erfordernisse zur Anpassung des Immobilienrichtwertes nicht bestehen.

Daraus folgt: Vergleichswert = 1.940,00 €/qm Wfl.

Somit ergibt sich:

ATP-Nr. III

69,04 qm Wohnfläche x 1.940,00 €/qm Wfl. = 133.938,00 €

Vorläufiger Wert der Wohnung
ATP-Nr. III im mittelbaren
Vergleichswertverfahren

rd. 134.000,00 €
=====

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



9.0 ERTRAGSWERTERMITTlung

Die Wohnung ist vermietet.

Zum Vergleich eines Mietansatzes wird der Mietspiegel der Stadt Herzogenrath, Stand 01.10.2023 herangezogen, der auch zum Bewertungszeitpunkt noch Gültigkeit hat.

Baujahrgruppe:	1971 - 1980	1981 - 1990
Wohnlage:	mittel	
Ausstattung:	Bad und Heizung	
Wohnfläche:	45 - 90 qm	
Bandbreite:	4,50 - 6,20 €/qm	5,00 - 6,60 €/qm

Die gezahlte Miete beträgt 500,00 €/mon netto.

Dies ergibt 7,24 €/qm und liegt damit oberhalb der Bandbreiten des Mietspiegels.

Unter Abwägung von geringer Anzahl von Wohneinheiten in dem Objekt und der überdurchschnittlich großen Dachterrasse, die led. mit 25 % ihrer Fläche in der Wohnfläche berücksichtigt wurde, wird der obere Wert der vorgenannten Bandbreiten der Bewertung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

$$\begin{array}{lclclclcl} \text{Wohnung ATP-Nr. III} & = & 69,04 \text{ qm} & \times & 6,60 \text{ €} & = & \text{€} & 455,66 \\ & & & & & & \text{€} & \underline{455,66} \times 12 \\ & & & & & & & \\ & & & & & & \text{Jahresrohertrag} & \text{€} \quad \textbf{5.468,00} \end{array}$$

**./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die AGVGA NRW für 2025**

$$\begin{array}{lclclclcl} \text{Verwaltung} & 1 \text{ WE} & \times & 429,00 \text{ €} & = & 429,00 \text{ €} \\ \text{Instandhaltung} & 69,04 \text{ qm WF} & \times & 14,00 \text{ €} & = & 967,00 \text{ €} \\ \text{Mietausfallwag.} & 2,0 \% & \times & 5.468,00 \text{ €} & = & \underline{109,00 \text{ €}} \\ & & & & & - \quad \text{€} \quad \underline{1.505,00} \\ & & & & & & & \\ & & & & & & \text{Reinertrag} & \text{€} \quad \textbf{3.963,00} \end{array}$$

Übertrag Reinertrag **€** **3.963,00**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



Übertrag Reinertrag € **3.963,00**

1	2		
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,5 %)			
./. Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag			
3			
37.344,00 €	x	1,50	
<hr/> 100			<hr/> -
			€ 560,00
			€ 3.403,00

mit 1,5 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer von rd. 34 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV
Barwertfaktor = 26,48

Anteil des Gebäudes am Reinertrag		€ 90.111,00
Bodenwertanteil ³	+	€ 37.344,00
vorläufiger Ertragswert		€ 127.455,00

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 01.01.2025 für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in der Stadt Herzogenrath einen Liegenschaftszinssatz von rd. 1,5 % ergeben.

Bei der Ermittlung des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt:
Wohnfläche, Restnutzungsdauer, angesetzte Nettomiete, vermieteter Zustand.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung von Objektart und Lage ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % zugrunde gelegt, der sich an der o.a. Auswertung orientiert.

- 3 Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2025 **260,00 €/qm**
(Wohnbaufläche I-II geschossig, Bebauung, 35 m Tiefe, 525 qm Fläche, erschließungsbeitragsfrei).

Aufgrund der vom Richtwertgrundstück abweichenden geringeren Tiefe des Bewertungsgrundstückes von rd. 28,0 m wird auf Grundlage der Tiefentabelle ein Zuschlag von 7 % (Faktor = 1,07) vorgenommen.

Daraus folgt: 260,00 €/qm x 1,07 = **278,00 €/qm**

Übertrag vorläufiger Ertragswert € **127.455,00**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



Übertrag vorläufiger Ertragswert € 127.455,00

Ermittlung des Bodenwerts:

$$473 \text{ qm} \quad \times \quad 278,00 \text{ €/qm} \quad = \quad 131.494,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil ATP-Nr. III

$$284/1000 \text{ an } 131.494,00 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{37.344,00 \text{ €}}}$$

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. III	rd. € <u><u>127.000,00</u></u>
--	-----------------------------------

Zusammenstellung der Werte

Vorläufiger Vergleichswert der WE ATP-Nr. III	rd. € <u><u>134.000,00</u></u>
--	-----------------------------------

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. III	rd. € <u><u>127.000,00</u></u>
---	-----------------------------------

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



37

10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass die Ergebnisse der Verfahren nur um 5 % differieren.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart vom Vergleichswert abgeleitet.

Daraus folgt:

Vorläufiger Verkehrswert somit rd. 134.000,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



38

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

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

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

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

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

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

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten (anteilig)
(siehe Seite 24 + 25 des Wertgutachtens)
- 8.520,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Verkehrswert 134.000,00 €

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

- a) anteiliger Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
- 8.520,00 €
= 125.480,00 €

Verkehrswert rd. 125.000,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



39

Der Verkehrswert

der Eigentumswohnung ATP-Nr. III

Maastrichter Straße 18
in 52134 Herzogenrath

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 28. Juni 2025
mit

125.000,00 €

Herzogenrath, 04. August 2025

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt
Maastrichter Straße 18
52134 Herzogenrath
ATP Nr. III



40

LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 11.06.2013, BGBl. I S. 466)

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag

7. Auflage 2014

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Kleiber, Simon

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2025