

Heike Grafen

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

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

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

Verkehrswertgutachten

für den 3/10 Miteigentumsanteil am Grundstück Forstumer Straße 4 in 52134 Herzogenrath, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Aufteilungsplan Nr. 3 nebst Garage



Datum des Gutachtens: 01.07.2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 4/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topografie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietverträge	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.4.7	WEG-Verwaltung	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	14
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	19
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	25
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	27

7	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	28
8	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	29
9.1	Baumängel / Bauschäden / Restfertigstellungsbedarf	29
9.2	Legalisierungsrisiko und Ertüchtigungsbedarf Dachgeschoss	29
9.3	Regelungsbedarf innerhalb der Eigentümergeinschaft	30
10	Zusammenstellung der Werte	30
11	Verkehrswert	30
12	Anhang	32
12.1	Fotos	32
12.2	Planunterlagen ohne Maßstab	42
12.3	Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 20.03.2024	47
12.4	Auskunft RWE Power AG vom 21.03.2024	50
12.5	Auskunft EBV GmbH vom 02.04.2024	51

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2024

Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes

Qualitätsstichtag: 27.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2024

Teilnehmende: der Eigentümer,
die Mieterin,
die Sachverständige Frau Heike Grafen

Objektbezogene Unterlagen:- Recherche im Hausaktenarchiv der Stadt Herzogenrath am 08.04.2024

- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 04.04.2024
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.11.2003
- Teilungserklärung vom 22.12.2003
- schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 14.03.2024 über eventuelle Wohnungsbindung
- schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 14.03.2024
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 27.05.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 14.03.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 18.03.2024
- Mietvertrag vom 13.11.2016
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Besonderheiten: - Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist derzeit geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden. Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im

Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Rechtliche Grundlagen:
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
 - Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
 - DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete Literatur:

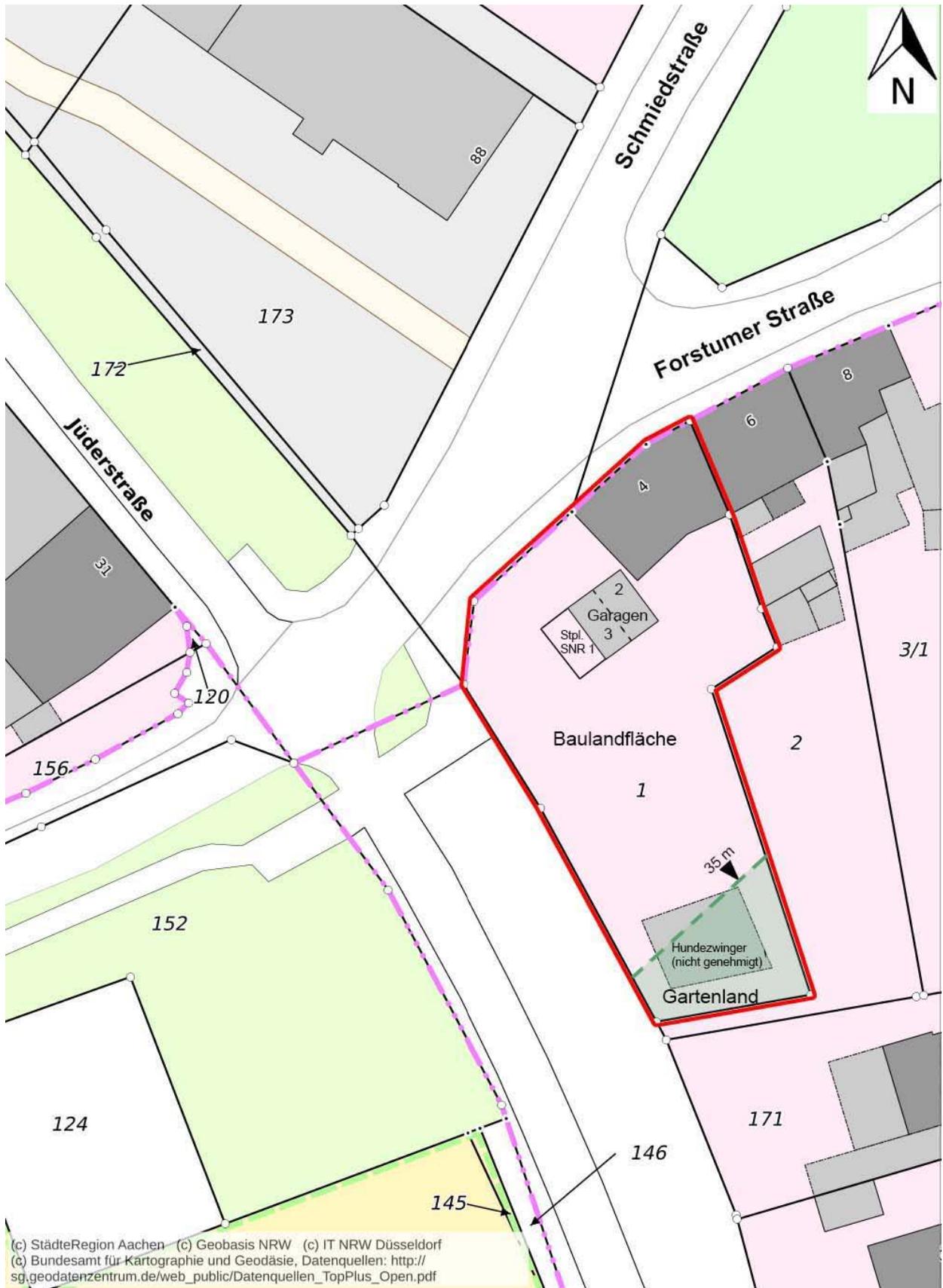
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2024
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014

- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

Hinweis:

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

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



Auszug aus dem Geodatenportal der Städtereion Aachen M ca. 1:515

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Niederbardenberg von Herzogenrath, südöstlich des Zentrums von Herzogenrath. Herzogenrath hat rd. 47.000 Einwohner von denen rd. 1.500 in Niederbardenberg leben. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Herzogenrath die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 562.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Eckgrundstück wird im Nordwesten von der Forstumer Straße und der Schmiedstraße erschlossen. Die Forstumer Straße ist eine öffentliche, zweispurige und asphaltierte Straße im Gabelungsbereich zur Schmiedstraße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkmöglichkeiten, die über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen verfügt. Die Straße liegt in einer Tempo-30-Zone.
Im Westen grenzt das Grundstück an das Straßenbegleitgrün der Jüderstraße, die in diesem Bereich zu einer asphaltierten, zweispurigen Fahrradstraße mit Beleuchtung ausgebaut und für PKW freigegeben ist. Im Süden und Osten grenzt das Bewertungsgrundstück an bebaute Nachbargrundstücke.
In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Gegenüber befindet sich an der Schmiedstraße ein Steinmetzbetrieb.
- Verkehrslage:** Bushaltestellen mit direkter Verbindung nach Aachen oder Herzogenrath befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Schmiedstraße.
Die nächste Bahnhaltestelle Herzogenrath mit Anschluss an das überregionale Schienennetz ist ca. 3 km entfernt.
Die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A 44 in Richtung Düsseldorf oder Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die Auffahrt Aachen-Zentrum auf die A 4 ist ca. 7 km entfernt.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Niederbardenberg mit Ausnahme eines Hofladens nicht gegeben. Im angrenzenden Ortsteil Bardenberg befinden sich in ca. 1,8 km Einkaufsmöglichkeiten in geringem Umfang. Das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 9,5 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** In Niederbardenberg gibt es fußläufig erreichbar einen Kindergarten, die nächste Grundschule und weitere Kindertagesstätten befinden sich in Bardenberg in ca. 1,4 km Entfernung. Weiterführende Schulen aller Schulformen gibt es in Würselen, Herzogenrath und Alsdorf ab ca. 2,3 bis 5 km Entfernung.

Immissionen:	Das Grundstück ist leicht beeinträchtigt durch die Verkehrsimmissionen der Jüderstraße.
Wohnlage:	Es handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topografie

Die Straßenfrontlänge an der Forstumer Straße und der Schmiedstraße beträgt ca. 33 m, die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 22 m und ca. 48 m. Die Grundstücksbreite beträgt zwischen 14 und 28 m. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen polygonalen Zuschnitt und ist annähernd eben. Der Garten ist nach Süden orientiert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

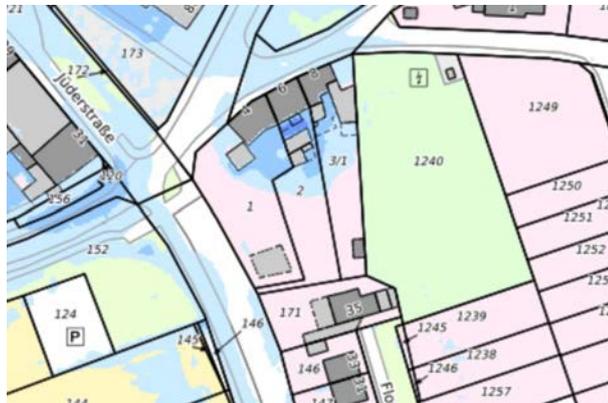
Altlasten: Das Umweltamt der Städteregion teilte am 18.03.2024 mit, dass das Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt wird. Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. In der im Anhang enthaltenen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung vom 20.03.2024 wird mitgeteilt, dass im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist, dass es jedoch durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen kann. Diesbezügliche, ergänzende Anfragen an die EBV GmbH und die RWE Power AG ergaben, dass eine bergbaubedingte Beeinflussung des Grundstücks nicht gegeben ist (s. Anhang). Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit kein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert vorzunehmen ist.

Hochwasser: Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass bei seltenen (100-jährlichen) noch bei extremen (hN = 90 mm/ m²/h) Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr hinter dem Gebäude besteht. Aus sachverständiger Sicht ist kein diesbezüglicher Werteinfluss gegeben.



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



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

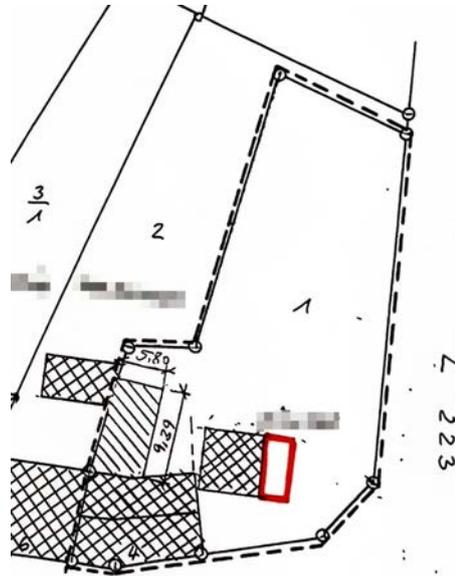
Bestandsverzeichnis: Amtsgericht Aachen,
Grundbuch von Herzogenrath, Blatt 10028 (Wohnungsgrundbuch),
Miteigentumsanteil 3/10

Katasterbezeichnung:
lfd. Nr. 1: Gemarkung Herzogenrath, Flur 34, Flurstück 1,
Gebäude- und Freifläche, Forstumer Straße 4 verbunden mit
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten
Räumen nebst einer Garage.

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligung vom 22.12.2003 verwiesen,
die beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Aachen eingesehen wurden.
Die Bewilligung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem.
Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Sondernutzungsrecht:

Es wurde zugunsten der ATP-Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz rechts neben der Garage vereinbart (s. Lageplan, Stellplatz rot umrandet)



Abteilung I:

Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II:

In Abt. II des Grundbuchs bestehen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks keine Eintragungen mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks, der auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen ist.

Abteilung III:

Die hier 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 Herzogenrath bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2024 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Herzogenrath wurde am 14.03.2024 folgendes schriftlich mitgeteilt:

„für das o. a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Forstumer Straße 4 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 zurzeit nicht an.“

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

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Herzogenrath vom 14.03.2024 handelt sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es besteht somit am Wertermittlungsstichtag keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Es wurde am 13.11.2016 ein Mietvertrag mit Mietbeginn am 15.11.2016 für die Wohnung ATP-Nr. 3 geschlossen. Die Nettokaltmiete ist mit 295 €/qm angegeben.

Die Garage ist nicht vermietet.

2.4.6 Denkmalschutz

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

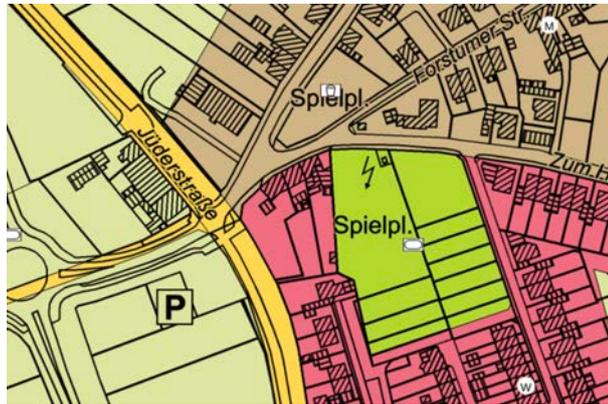
2.4.7 WEG-Verwaltung

WEG-Verwaltung:	Es wurde keine WEG-Verwaltung bestellt.
Instandhaltungsrücklage:	Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt gem. Angabe des Eigentümers 0,00 €.
Hausgeld:	Gemäß Angabe des Eigentümers wird kein Hausgeld gezahlt. Ein Wirtschaftsplan wird ebenfalls nicht erstellt. Eine Betriebskostenabrechnung wurde nicht vorgelegt.
Sonderumlage:	Gemäß Angabe des Eigentümers wurde keine Sonderumlage beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe des Eigentümers bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Herzogenrath ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Herzogenrath

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt innerhalb der Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB von Herzogenrath, „TF52 Niederbardenberg“ mit Rechtskraft vom 05.04.2024, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, teilweise unterkellertem Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Fertiggaragen und einem größeren Hundezwinger bebaut. Das Dreifamilienhaus ist in drei Eigentumswohnungen aufgeteilt. An den beiden Garagen besteht Sondereigentum, an einem PKW-Stellplatz rechts neben den Garagen besteht ein Sondernutzungsrecht. Das Kellergeschoss sowie die Grundstücksfläche sind Gemeinschaftseigentum.

Lage der ATP-Nr. 3:

Die zu bewertende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Gemäß Aufteilungsplan gehören zur Wohnung drei Zimmer, eine Küche als Durchgangsraum, Diele, Bad und Abstellraum. Außerdem besteht das Sondereigentum an der rechten Fertiggarage. Im Kellergeschoss gibt es Kellerräume, die der Gemeinschaft zugeordnet sind: Kellerflur, einen Waschkeller, den Heizungs- und den Öltankraum.

Hinweis: Die Örtlichkeit weicht teilweise von den Darstellungen im Aufteilungsplan ab. Folgende Abweichungen wurden festgestellt:

- Der Aufteilungsplan ist in Bezug auf die Treppe zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss nicht eindeutig. Die zur Diele der Wohnung ATP-Nr. 3 offene Treppe ist im Aufteilungsplan durch eine Tür im 1. OG vom gemeinschaftlichen Treppenhaus abgetrennt. Der dadurch entstehende Flur und der angrenzende Abstellraum sind jedoch nicht mit einer 3 gekennzeichnet, so dass hier möglicherweise kein Sondereigentum entstanden ist (s. Plan S. 42 und 45).
- Der Zugang zur Kellertreppe wurde anders ausgeführt als im Plan dargestellt (s. Plan S. 44).
- Der im Plan dargestellte Anbau im Erdgeschoss wurde nicht errichtet. Die Miteigentumsanteile sind daher möglicherweise anzupassen (s. Plan S. 44).

In Bezug auf die o. a. Punkte besteht Regelungsbedarf innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Baujahr: unbekannt, ursprünglich vermutlich um 1900,
Erneuerung des Dachstuhls ca. 1982

Modernisierungen: - Dachflächenfenster gem. Angabe ca. 2019 erneuert
- Bad ATP-Nr. 3 gem. Angabe ca. 2010er Jahre erneuert
- Heizkessel und Kunststofföltanks ca. 1992 erneuert

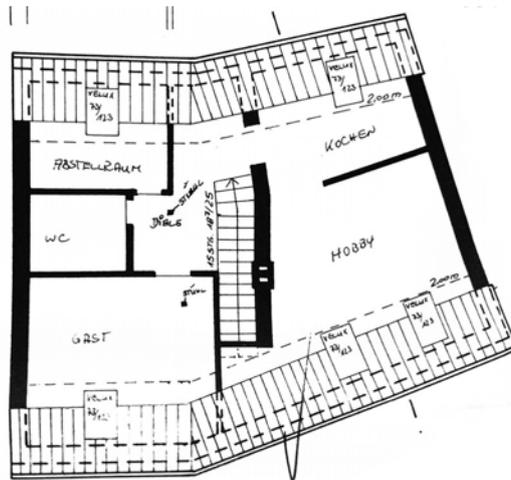
3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde am 08.04.2024 eingesehen. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge:

- Baugenehmigung vom 17.08.1982 zur Erneuerung des Dachstuhls
- Baugenehmigung vom 02.09.1986 zur Errichtung von zwei Stahlbeton-Fertigaragen
- Baugenehmigung vom 01.02.2005 zum Neubau eines erdgeschossigen Anbaus am Wohnhaus – nicht ausgeführt, Baugenehmigung erloschen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.11.2003

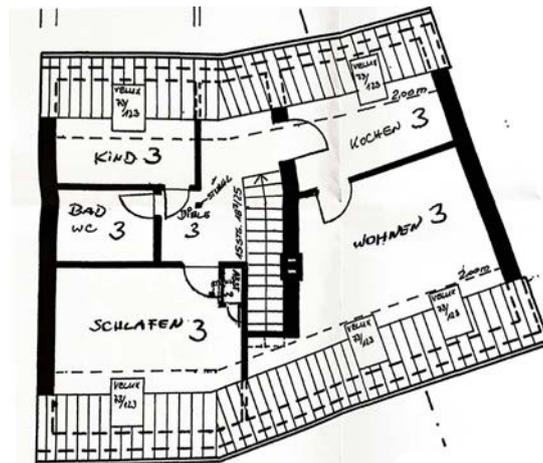
Die ursprüngliche Baugenehmigung ist in der Bauakte nicht vorhanden.

Hinweis: Die Baugenehmigung zur Erneuerung des Dachstuhls weicht in Bezug auf die Raumnutzung vom Aufteilungsplan ab. Im Plan der Baugenehmigung wurden die Räume bezeichnet mit „Diele, WC, Gast, Hobby, Kochen, Abstellraum“ (s. u.). Die Räume dienen somit nur dem vorübergehenden Aufenthalt.



Grundriss Dachgeschoss, Baugenehmigung vom 17.08.1982

Im Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Räume mit „Diele, Bad, Schlafen, Kochen, Wohnen und Kind“ bezeichnet (s. u.).



Grundriss Dachgeschoss, Aufteilungsplan vom 28.11.2003

Diese Räume dienen entgegen der Baugenehmigung dem dauernden Aufenthalt. Der Aufteilungsplan ersetzt jedoch keine Baugenehmigung. **In keinem Fall weisen die vorhandenen Dachflächenfenster die erforderliche Größe und Brüstungshöhe für einen zweiten Rettungsweg auf. Sollte eine nachträgliche Baugenehmigung für die Nutzung zum dauernden Aufenthalt notwendig sein, würden heute geltende Anforderungen in Bezug auf Brand-, Schall- und Wärmeschutz an das Dachgeschoss gestellt.**

Weiterhin ist in der Bauakte für den Hundezwinger im hinteren Gartenbereich keine Baugenehmigung vorhanden. Das Grundstück wird gemäß Angabe auch zur Hundezucht genutzt. Eine entsprechende Regelung für den im Gemeinschaftseigentum stehenden Garten fehlt in der Teilungserklärung. Eventuelle bauordnungsrechtliche Maßnahmen wegen einer fehlenden Baugenehmigung würden die gesamte Eigentümergemeinschaft betreffen.

Gemäß Aktenlage wird für diese Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen mit obigen Ausnahmen angenommen. Weiterhin wird unterstellt, dass die Räume im Dachgeschoss bei Einhaltung der BauO NRW als Wohnung genehmigungsfähig sind. Zur Berücksichtigung des Legalisierungsrisikos und des Ertüchtigungsbedarfs wird eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.3 Baubeschreibung

Beim Ortstermin konnten die zu bewertende Eigentumswohnung ATP-Nr. 3, das Treppenhaus, das Kellergeschoss sowie das Grundstück besichtigt werden.

Fundamente u. Kellersohle:	in Ziegel angenommen
Fassaden:	mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet
Hauseingangstür:	isolierverglaste Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Sprossenteilung und Isolierverglasung, Klingelanlage mit vier Klingelstellen, außen angebrachter Briefkasten, Eingangsstufen mit Natursteinbelag
Türen Treppenhaus:	beschichtete Türblätter mit Stahlzarge
Geschossdecken:	Ziegelkappendecken mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss, ansonsten Holzbalkendecken
Treppenhaus:	Stahltrappe ins Kellergeschoss, Holztreppen in die Obergeschosse, Holzbelag vom EG ins 1. OG, Teppichbelag vom 1.OG ins DG, unterseitig verputzt und gestrichen
Dachform:	traufständiges Satteldach mit Dachüberstand
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vermutlich vollkantiger Holzdachstuhl mit alukaschierter Dämmung
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegend, Rinnen und Fallrohre in Zink
Türen im Kellergeschoss:	keine
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrichbelag Treppenhaus: PVC, Laminat, ATP-Nr. 3: Teppichbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Küche ohne Belag

Wände:	Kellergeschoss: Mauerwerk, teilweise verputzt und gestrichen Treppenhaus: Rauputz gestrichen ATP-Nr. 3: tapeziert und gestrichen, Gipskartonplatten, teilweise gespachtelt, Holzpaneele, Fliesen
Deckenbehandlung:	Kellergeschoss: Ziegelkappendecke, teilweise unterseitig verputzt und gestrichen Treppenhaus: Rauputz, gestrichen, ATP-Nr. 3: Gipskarton, gespachtelt, Holzpaneele oder tapeziert und gestrichen
Innentüren:	ATP-Nr. 3: beschichtete Türblätter mit Stahlzarge
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolier-Ornamentverglasung und Rollladen ATP-Nr. 3: Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschkeller mit Waschmaschinenanschlüssen, ATP-Nr. 3: ein innenliegendes Bad mit Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch gefliest, Handtuchrockner
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Medio, Baujahr 1992, drei Kunststoff-Öltanks à 1.600 l, Baujahr 1992, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	dezentral, Elektrodurchlauferhitzer im Bad
Elektroausstattung:	durchschnittlicher Standard, ca. 1980
Zubehör ATP-Nr. 3:	nicht vorhanden
Garage zu ATP-Nr. 3:	Stahlbetonfertiggarage ohne Garagentor

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasser-, Kabelanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Außenanlagen:	Zufahrt zu den Garagen mit Betonsteinen gepflastert, Einfriedungen mit Maschendraht- oder Stahlgitterzaun, Gartenfläche überwiegend mit Rasen angelegt, Terrassenfläche hinter dem Wohnhaus mit Betonsteinen gepflastert oder betoniert

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt befindet sich insgesamt in ungepflegtem, vernachlässigtem Unterhaltungszustand. Die Wohnung ATP-Nr. 3 befindet sich im Sanierungszustand, es besteht erheblicher Restfertigstellungsbedarf.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Stahlträger der Ziegelkappendecke mit Rostbefall
- Die Fassaden sind verschmutzt und stellenweise beschädigt.
- Die Dachfläche ist bemoost.
- Im Treppenhaus fehlen die Geländer.
- Die Bodenbeläge im Treppenhaus sind stark abgenutzt.
- Gartenfläche verwildert
- betonierte Terrassenfläche mit Rissbildung

In der Wohnung ATP-Nr. 3 wurden folgende Baumängel / Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Absturzsicherung zur Treppe fehlt
- Treppenbelag stark abgenutzt
- Elektroinstallation unvollständig
- Heizungsinstallation unvollständig
- teilweise stark abgenutzte Bodenbeläge
- fehlende Bekleidung der Dachschräge in der Diele und im Raum vorne links
- In der Küche fehlen der Boden-, Wand- und Deckenbeläge.
- Tapete in der Diele teilweise beschädigt
- starker Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung im Bad
- Beschädigung der Wand des Abstellraumes
- leichter Feuchtigkeitsschaden im Wohnraum an der Außenwand
- Türleibungen teilweise unsauber angearbeitet
- Garage mit Entrümpelungsbedarf
- Garagentor fehlt

Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch mit mittlerem Modernisierungsgrad. Demzufolge erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen an neue Gebäude hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle eines (freihändigen) Verkaufs oder einer Vermietung ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungsstaus und Restfertigstellungsbedarfs werden im Rahmen dieses Gutachtens überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen. Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt. Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Unter der Voraussetzung der Instandsetzung, der Restfertigstellung und der Baugenehmigung u. a. mit Schaffung eines zweiten Rettungswegs, der den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht, ist die Wohnung mit Einschränkungen vermietbar. Nachteilig sind das innenliegende Bad sowie ein fehlender privater Freibereich. Die Garage ist unter der Voraussetzung der Instandsetzung und Entrümpelung gut vermietbar.

3.7 Berechnungen

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

Die Wohnfläche wurde anhand eines vereinfachten Aufmaßes und der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Dabei wurde eine nachträgliche Genehmigung als Wohnfläche unterstellt.

ATP-Nr. 3			
Flur	$2,33*1,90+2,33*(1,30+1,80)/2-0,83*0,75-1,30*0,81$	=	6,36 qm
Zimmer hinten rechts	$(2,81+2,89)/2*(3,86+4,00)/2-3,86*0,81$	=	8,07 qm
Zimmer vorne rechts	$(4,10+5,41)/2*4,57+1,96*(3,16+2,62)/2-7,37*0,81$	=	21,43 qm
Zimmer hinten links	$4,08*2,09-4,08*0,81$	=	5,22 qm
Bad	$1,81*2,65$	=	4,80 qm
Zimmer vorne links mit Abstellraum	$(4,76+4,98)/2*(3,78+3,92)/2-0,20*0,70/2-0,70*0,94+0,60*0,84-4,98*0,81$	=	14,49 qm
Wohnfläche ATP-Nr. 3			<hr/> <u>60,37 qm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

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

Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

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

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

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

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

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

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

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

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

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

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2024, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Niederbardenberg ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m, einer Größe von 525 qm und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit 250,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzogenrath
Postleitzahl	52134
Gemarkungsname	Herzogenrath
Gemarkungsnummer	4256
Ortsteil	Niederbardenberg
Bodenrichtwertnummer	24482
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Niederbardenberg
Freies Feld	410

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

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

Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone mit leichten Nachteilen aufgrund der Immissionen der Jüderstraße (s. u.).

Die Ecklage wird hier mit einem Abschlag in Höhe von 5% leicht nachteilig beurteilt, da hierdurch eine größere Einsehbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks für Unbefugte gegeben ist, höhere Grundbesitzabgaben zu zahlen sind und Winterdienst für eine größere Fläche zu leisten ist.

Die Orientierung des Gartens in Richtung Süden wird mit einem Zuschlag von 5% berücksichtigt.

Immissionen:

Die Schallimmission (Straßenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, auf der Westseite und

im gesamten Garten bis 59 dB(A). Nachts besteht gem. Lärmkarte keine Beeinträchtigung. Dieser Wert überschreitet den Wert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Der Bodenwert wird daher in Anlehnung an eine Untersuchung von Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski zum Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert um 2% gemindert (s. u.).



Ausschnitt Lärmkarte, Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>

Schallimmission an der Straßenrandbebauung dB (A)	Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR 97	Bodenwertminderung in %
40-50	keine Verkehrslärmbelastung	0
50-55	40	2
55-60	55	2,75
60-65	80	4
65-70	110	5,5
70-75	150	7,5
75-80	200	10

Bodenwertminderung in % nach Anne-K. Borowski, Quelle: Kleiber digital, aktueller Stand

- Entwicklungszustand: baureifes Land – keine Abweichung
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG – keine Abweichung
- Nutzungsart: Wohnbaufläche – keine Abweichung
- Bauweise: offen – keine Abweichung
- Geschosszahl: zweigeschossig – keine Abweichung
- Tiefe: ca. 22 m bis ca. 48 m – Das Grundstück wird entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses (s. GMB 2024, S. 44) bis zu einer Tiefe von 35 m mit dem Bodenrichtwert bewertet. Die Baulandfläche ergibt sich zu ca. 840 qm. Die darüberhinausgehende, ca. 131 qm große Grundstücksfläche ist als selbständig nutzbare Teilfläche zu betrachten und wird als Gartenland mit 20% des Bodenrichtwerts bewertet (s. GMB 2024, S. 43).
- Ausnutzung: GRZ = 0,1, GFZ = 0,3 – hier nicht relevant

Zuschnitt: unregelmäßiger Zuschnitt – Der unregelmäßige Zuschnitt wird mit einem Abschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

Größe: insgesamt 971 qm
- Bauland: ca. 840 qm
- Gartenland: ca. 131 qm
– hier nicht relevant, da bereits eine Berücksichtigung der Tiefe erfolgte

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	250,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	250,00 €
Anpassung Ecklage:	*0,95
Anpassung Besonnungslage:	*1,05
Anpassung Immissionen:	*0,98
Anpassung Zuschnitt:	<u>*0,95</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>232,00 €</u>

Bodenwert:	840 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 232,00 €/qm 840 qm * 232,00 €/qm =	<u>194.880,00 €</u>
	davon 3/10 Miteigentumsanteil:	<u>58.464,00 €</u>
	131 qm Grundstücksfläche als Gartenland à 50,00 €/qm 131 qm * 50,00 €/qm =	<u>6.550,00 €</u>
	davon 3/10 Miteigentumsanteil:	<u>1.965,00 €</u>

Gemäß ImmoWertV sind selbständig nutzbare Teilflächen separat zu berücksichtigen.

6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

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

Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

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

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

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

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

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

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

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

6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Es wurde am 13.11.2016 ein Mietvertrag mit Mietbeginn am 15.06.2016 für die Wohnung ATP-Nr. 3 geschlossen. Die Nettokaltmiete ist mit 295 €/qm angegeben. Dies entspricht 4,92 €/qm. Die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenfläche wurde im Mietvertrag ausgeschlossen.

Die Garage ist nicht vermietet.

marktübliche Miete:

Als marktübliche Miete wird für die Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Herzogenrath für nicht preisgebundene Wohnungen angenommen. Es wird der am

Wertermittlungsstichtag aktuelle, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen mit Gültigkeit vom 01.10.2023 bis 30.09.2025 zugrunde gelegt. Aufgrund der Erneuerung des Dachstuhls im Jahr 1982 wird die Baujahresklasse 1981 – 1990 zugrunde gelegt. Für Wohnungen mit Bad und Heizung in mittleren Lagen ist eine Mietspanne von 5,00 – 6,60 €/qm angegeben.

Unter der Voraussetzung der Instandsetzung und der Restfertigstellung wird für die hier zu bewertende Wohnung einschließlich Gartenmitbenutzung eine Miete von 6,00 €/qm als marktüblich angenommen.

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

Die tatsächliche Miete ist demnach untersetzt und kann unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kappungsgrenze sofort auf 5,90 €/qm angepasst werden. Unter Berücksichtigung der im Mietvertrag ausgeschlossenen Gartennutzung ist die tatsächliche Miete als marktüblich anzusehen. Es wird unterstellt, dass die Gartennutzung durch den Eigentümer selbst erfolgt oder anderweitig erwirtschaftet wird.

Für die Garage wird unter der Voraussetzung der Instandsetzung eine kalkulatorische Miete von 50,00 € monatlich angenommen.

Jahresrohertrag:	60 qm * 6,00 € * 12 =	4.320,00 €
	50,00 * 12 =	<u>600,00 €</u>
		4.920,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten	
1 Einheit * 420,00 €/Einheit/Jahr =	- 420,00 €
1 Garage à 46,00 €/Jahr =	- 46,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten	
Eigentumswohnung:	
60 qm * 13,80 €/qm/Jahr =	- 828,00 €
Garage:	
104,00 €/Jahr =	- 104,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis	
2% von 4.920,00 €	<u>- 98,00 €</u>

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

	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 30% des Jahresrohertrages	<u>- 1.496,00 €</u>
Jahresreinertrag:		3.424,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 58.464,00 € * 1,5 %	<u>-877,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>2.547,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des Baujahres und der durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt. Es ergibt sich somit 1974 als fiktives Baujahr.	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen ergibt sich für die hier zu bewertende Wohnung unter Berücksichtigung der Lage, der Wohnfläche, der Restnutzungsdauer, der Miethöhe und der Vermietungssituation ein Liegenschaftszinssatz von 0,9%. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze aller ausgewerteten Kauffälle in Herzogenrath reicht von -2,1 bis 4,8. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 1,5% und RND 30 Jahre: 24,02	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	2.547,00 € * 24,02 =	61.179,00 €

6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, insgesamt:	58.464,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>61.179,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>119.643,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 3 einschließlich der Garage beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der

besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 120.000 €, was rd. 2.000 €/qm Wohnfläche entspricht.

7 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2024 für ein vergleichbares Objekt **ohne** Garage in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung der besonderen Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 115.000 EUR (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2350 €/m ²		
Gemeinde	Herzogenrath		
Immobilienrichtwertnummer	241333		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1995	1974	-10 %
Wohnfläche	76-90 m ²	60 m ²	-3 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.920 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		115.000 €	

Auszug Immobilienrichtwert aus www.boris.nrw.de

Unter Berücksichtigung der einfacheren Ausstattung der hier zu bewertenden Wohnung wird der Immobilienpreis um 5% reduziert.

Der Immobilienpreis beinhaltet keine Garagen oder Stellplätze. Im GMB 2024 ist für Weiterverkäufe von Garagen im Teileigentum ein Marktschwerpunkt im ehemaligen Kreisgebiet von 10.500 € und eine Spanne von 5.000 bis 19.000 € angegeben (s. GMB 2024, S. 112). Für die hier zu bewertende Garage wird unter Berücksichtigung der Lage und unter der Voraussetzung der Instandsetzung ein Wert von 10.500 € angenommen.

Es ergibt sich folgender Vergleichswert für die zu bewertende Eigentumswohnung:

60 qm * 1.920 €/qm Wohnfläche * 0,95 =	109.440,00 €
zuzüglich PKW-Garage	<u>10.500,00 €</u>
	119.940,00 €
	<u>rd. 120.000,00 €</u>

Der Vergleichswert stützt somit den Ertragswert.

Da der Verkehrswert einer Eigentumswohnung in der Art der hier zu bewertenden sich aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

8 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

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

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

9.1 Baumängel / Bauschäden / Restfertigstellungsbedarf

Es wurden sowohl Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum festgestellt. Eine Instandhaltungsrücklage zur Behebung der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum ist nicht vorhanden.

Zur Berücksichtigung der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum (anteilig) sowie am Sondereigentum einschließlich des Restfertigstellungsbedarfs wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 20.000 € berücksichtigt.

9.2 Legalisierungsrisiko und Ertüchtigungsbedarf Dachgeschoss

Für die obige Wertermittlung wurde unterstellt, dass das Dachgeschoss nachträglich als Wohnfläche genehmigt wird. Hierzu ist ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Stadt Herzogenrath zu stellen. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diesbezügliche Rechtssicherheit nur durch eine Bauvoranfrage zu erlangen ist.**

In diesem Zusammenhang ergibt sich zusätzlich zu den Honoraren für Architekten, ggf. Statiker und den Genehmigungsgebühren voraussichtlich wenigstens folgender Ertüchtigungsbedarf:

- Schaffung eines zweiten Rettungsweges (z. B. durch ein entsprechendes, straßenseitig eingebautes Dachflächenfenster)
- Dämmung der Dachfläche gem. aktuellem GEG.

Zudem besteht das Risiko, dass eine entsprechende Genehmigung versagt wird und die Räume der ATP-Nr. 3 im Dachgeschoss nicht dem dauernden Aufenthalt, sondern nur einer untergeordneten Nutzung z. B. als Hobbyraum dienen können. Weiterhin ist eine diesbezügliche Einigung -auch hinsichtlich der Kostentragung- innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erzielen. Zur Berücksichtigung des Legalisierungsrisikos und des Ertüchtigungsbedarfs ist

aus sachverständiger Sicht eine (anteilige) pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 10.000 € angemessen.

9.3 Regelungsbedarf innerhalb der Eigentümergemeinschaft

Die Aufteilungspläne weichen in oben beschriebenen Punkten von der Örtlichkeit ab. Vorbehaltlich einer rechtlichen Klärung ist die Aufteilungsplanung entsprechend anzupassen und eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung einzuholen sowie die Teilungserklärung entsprechend abzuändern.

Zur Berücksichtigung des hiermit verbundenen Änderungsaufwands und des Einigungsbedarfs innerhalb der Eigentümergemeinschaft einschließlich eventuellen Rechtsberatungsaufwandes wird eine marktangepasste Wertminderung für den zu bewertenden Miteigentumsanteil in Höhe von 3.000,00 € geschätzt.

10 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	119.643,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	- 20.000,00 €
Werteinfluss Legalisierungsrisiko aus 9.2	- 10.000,00 €
Werteinfluss Regelungsbedarf aus 9.3	<u>- 3.000,00 €</u>
Ertragswert	<u>86.643,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich der unbelastete Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des 3/10 Miteigentumsanteils am Grundstück Forstumer Straße 4 in 52134 Herzogenrath, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Aufteilungsplan Nr. 3 nebst Garage

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 auf

87.000,00 €

(in Worten: siebenundachtzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.450 €/qm Wohnfläche einschließlich der Garage.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.000 €/qm Wohnfläche.

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

Aachen, den 1. Juli 2024

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Schmiedstraße / Forstumer Straße in Richtung Osten



Schmiedstraße in Richtung Südwesten



Fahrradstraße Jüderstraße



Forstumer Straße 4, Ansicht von Westen



Forstumer Straße 4, Ansicht von Nordwesten mit Garagen



Forstumer Straße 4, Ansicht von Norden mit ATP-Nr. 3



beschädigter Außenputz



Garage zu ATP-Nr. 3 (Garagentor fehlt)



Forstumer Straße 4 mit Garagen, Ansicht von Südwesten



Forstumer Straße 4, Terrasse (Gemeinschaftseigentum)



Forstumer Straße 4, Ansicht von Süden



Gartenfläche mit Hundezwinger (nicht genehmigt)



Hauseingangstür



Treppenhaus im Erdgeschoss



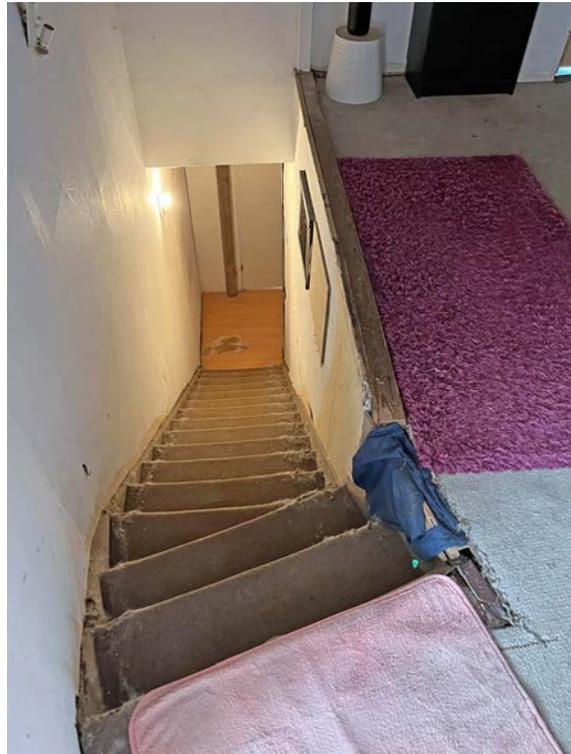
Treppenhaus im Obergeschoss, Zugang zur Treppe ins Dachgeschoss



Flur mit Treppe ins DG



Treppe ins DG, Bodenbelag abgenutzt



Treppe ins DG mit Diele ATP-Nr. 3, keine Absturzsicherung



Diele, ATP-Nr. 3 mit Zugang zur geplanten Küche



Zimmer hinten rechts (Küche geplant), ATP-Nr. 3



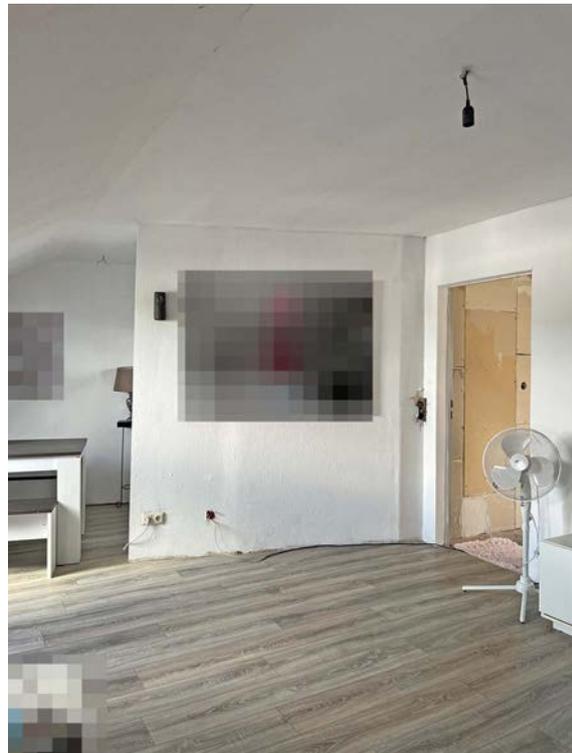
Zimmer hinten rechts (Küche geplant) in Richtung Diele, ATP-Nr. 3



Bad ATP-Nr. 3



Feuchtigkeitsschaden im Bad, ATP-Nr. 3



Zimmer vorne rechts (Wohnen), ATP-Nr. 3



Heizkörper (provisorisch) und Dachflächenfenster im Wohnraum ATP-Nr. 3



Zimmer hinten links (Kind), ATP-Nr. 3



Zimmer vorne links (Schlafen), ATP-Nr. 3



Zimmer vorne links (Schlafen), ATP-Nr. 3 mit beschädigter Wand zum Abstellraum



Kellerflur mit Kellertreppe



Waschkeller



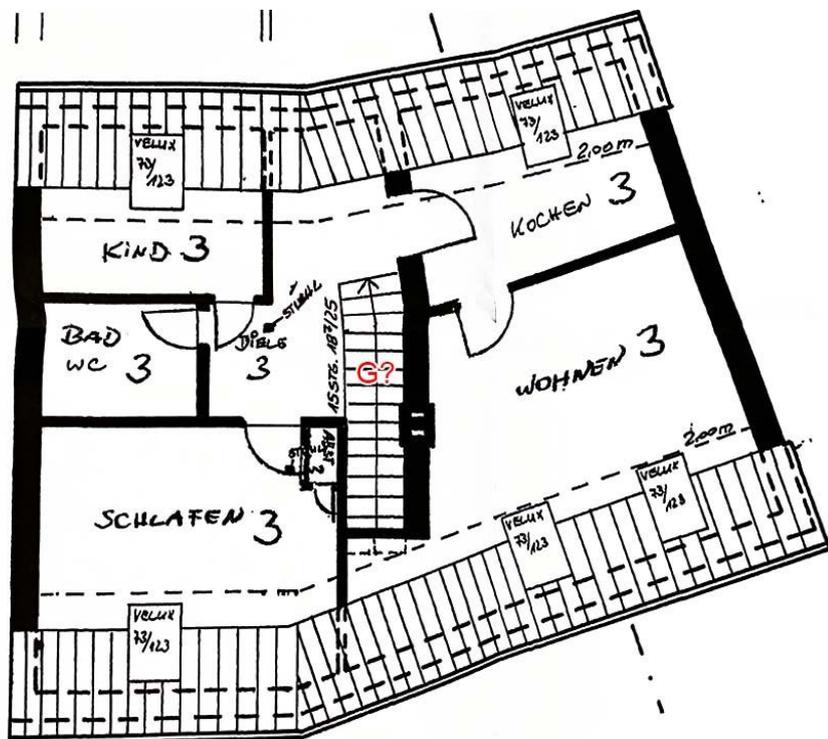
Heizungskeller



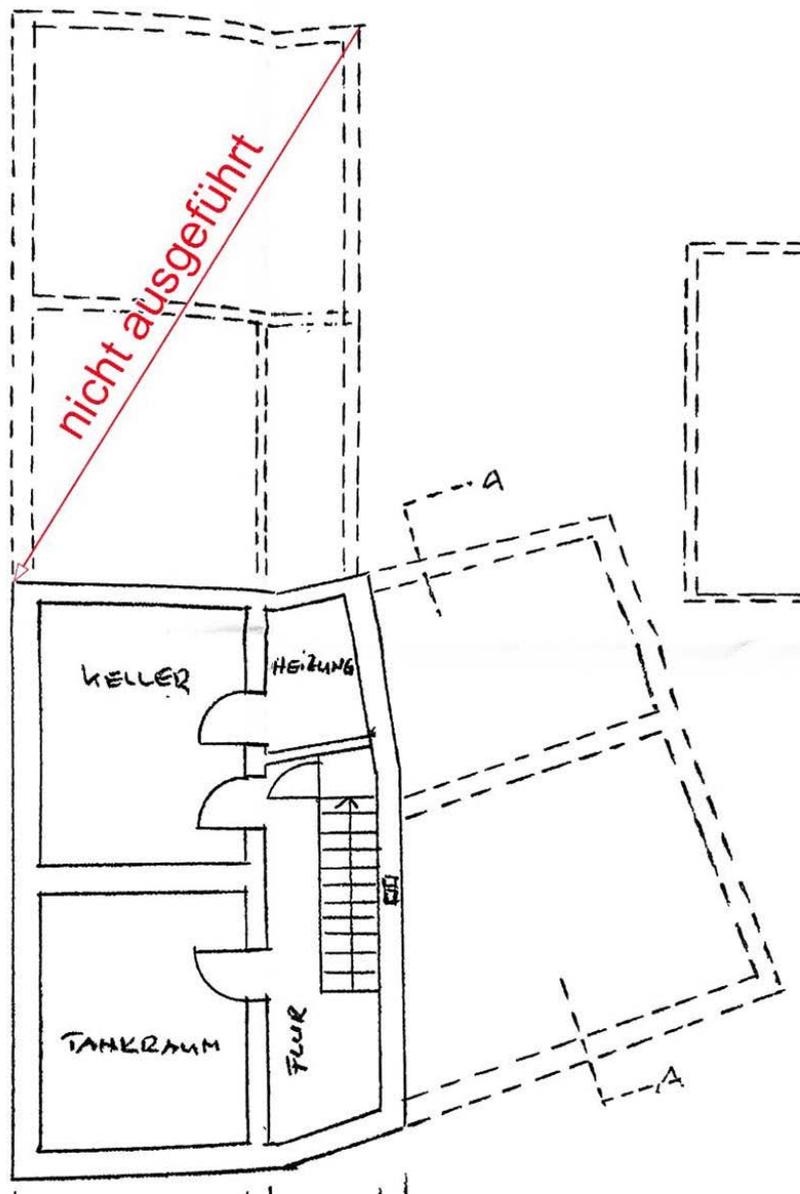
Öltankraum

12.2 Planunterlagen ohne Maßstab

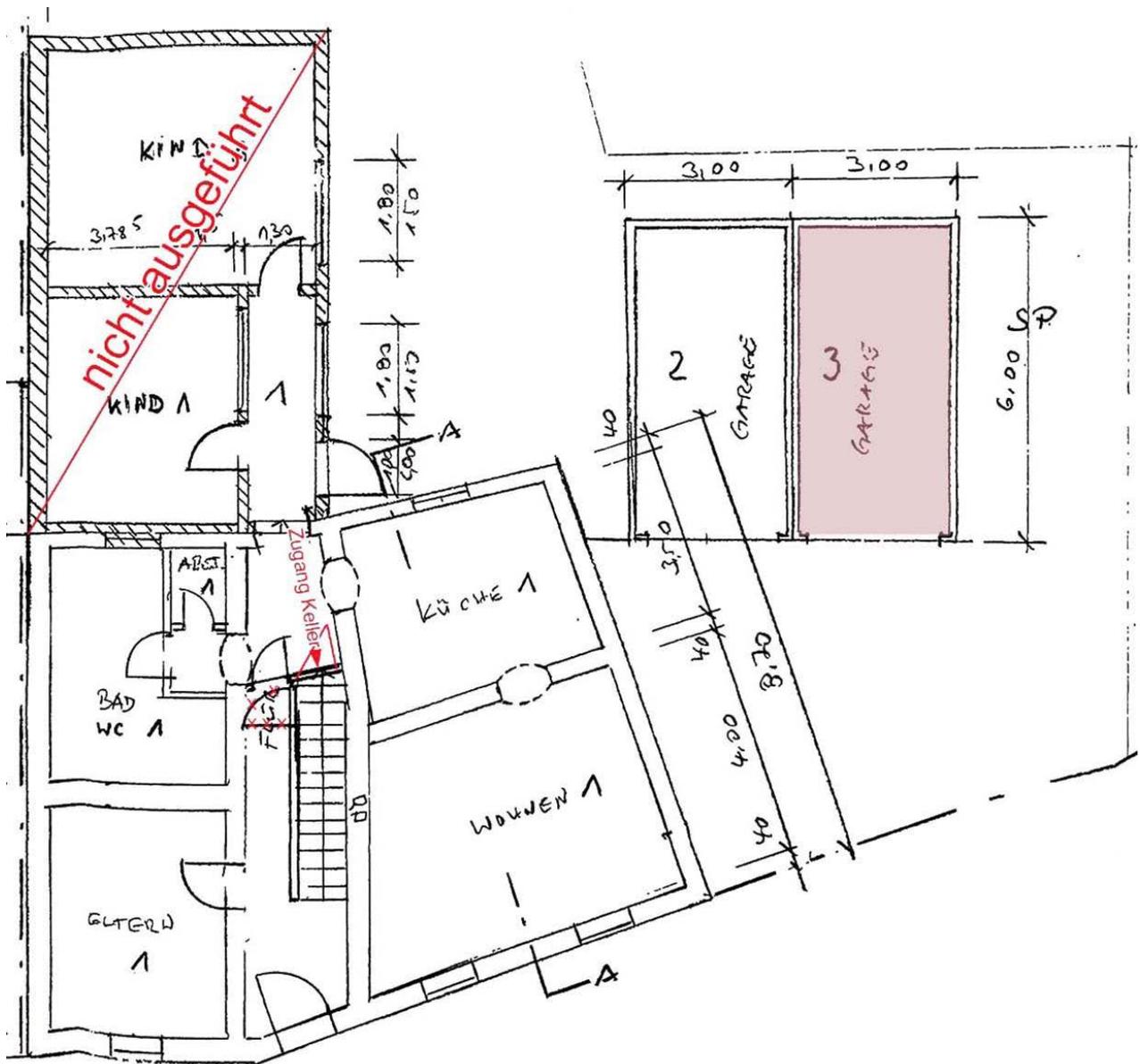
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Die Roteintragungen skizzieren den tatsächlichen Zustand abweichend vom Aufteilungsplan.



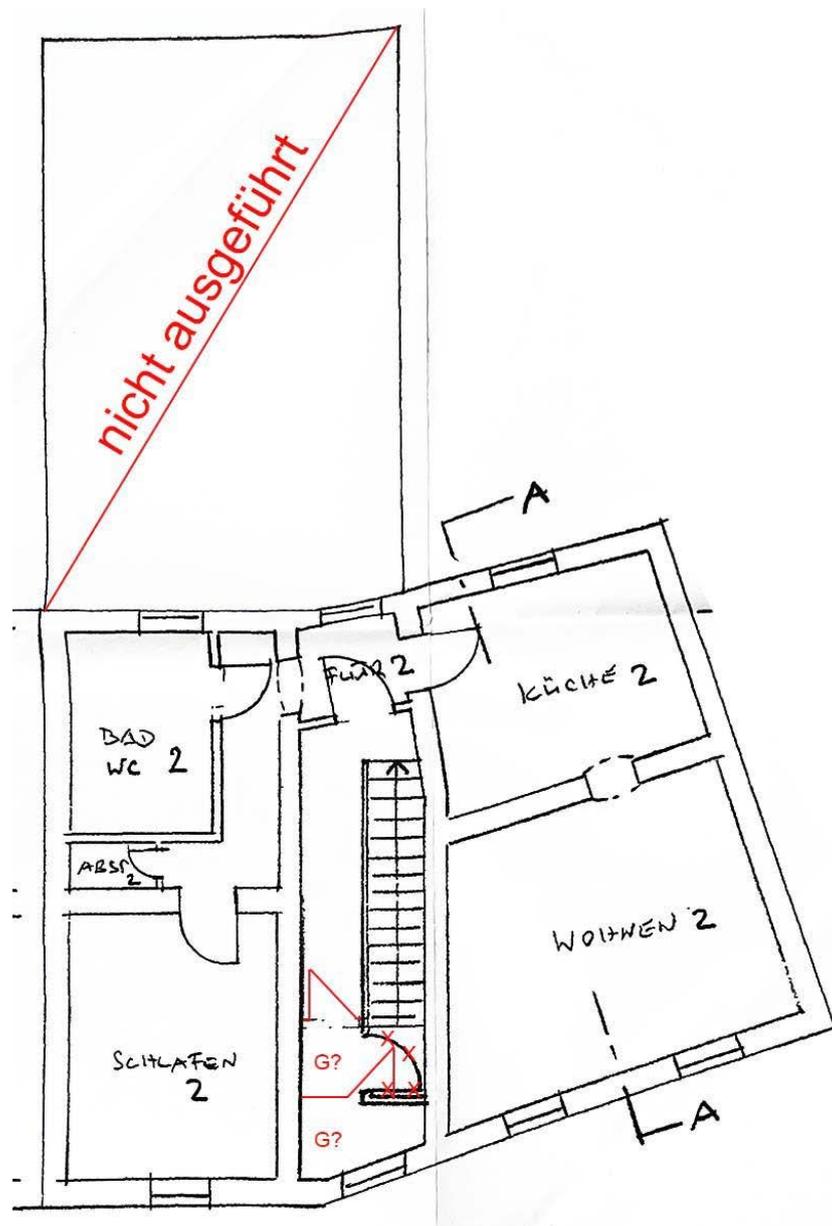
Grundriss ATP-Nr. 3 im Dachgeschoss



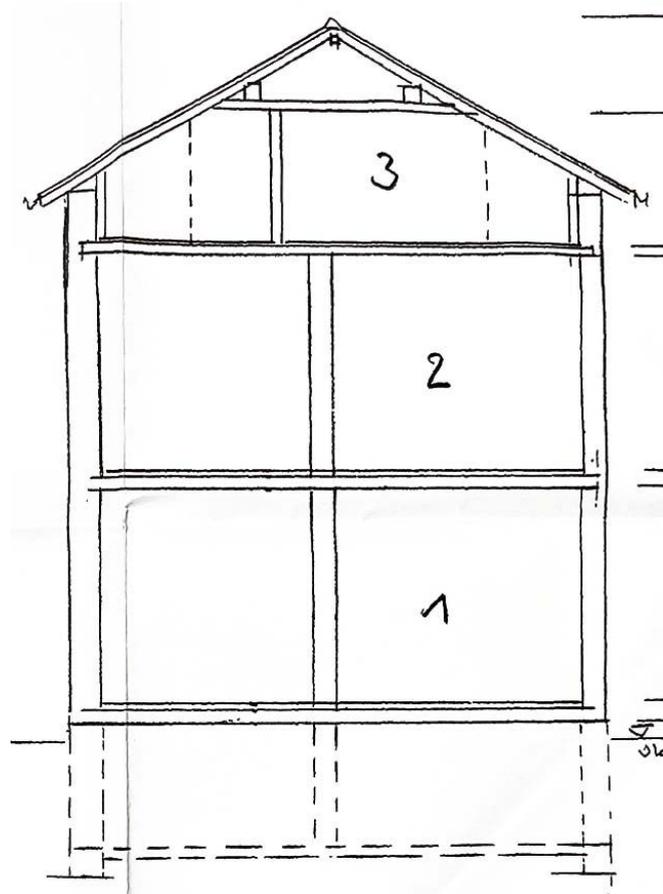
Grundriss Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Schnitt

12.3 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 20.03.2024

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Grafen Kleuters
Architekten
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Forstumer Str. 4 in Herzogenrath
Gemarkung: Herzogenrath, Flur: 34, Flurstück 1

Ihr Schreiben vom 14.03.2024
Az. des Gerichts: 18 K 4/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gemeinschaft“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Afdn Trennstück“.

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Afdn Trennstück“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

Datum: 20. März 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-720
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Baumann
guido.baumann@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

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 folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin 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 Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit das Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Hierzu empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. 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 zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Baumann

12.4 Auskunft RWE Power AG vom 21.03.2024



RWE Power AG | Zum Gut Bohlendorf | 50126 Bergheim

Heike Grafen
grafen kleuters architekten
Von-Görschen-Straße 6
52066 Aachen

Markscheidewesen & Bergschäden

Ihre Zeichen 20.03.2024
Ihre Nachricht 20.03.2024
Unsere Zeichen ST 128/2024 / POB-MB / fe
Name Feldkirchner, Christoph
Telefon 02271/751-22105
E-Mail christoph.feldkirchner@rwe.com

Bergheim, 21.03.2024

Mehrfamilienhaus in Herzogenrath – Niederbardenberg, Forstumer Str. 4
Gemarkung Herzogenrath; Flur 34; Flurstück 1
Unser Az.: ST 128/2024

Sehr geehrte Frau Grafen

wie Sie uns in Ihrem Schreiben mitteilen, sind Sie beauftragt, für das vorge-
nannte Anwesen ein Verkehrswertgutachten zu erstellen und bitten um unse-
re Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten.

Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Er-
kenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau
für das o.a. Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens
aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Wir empfehlen Ihnen, die Abfrage ebenfalls dem ehemaligen örtlichen Stein-
kohlenbergbaubetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft


i.A. Feldkirchner

Zertifiziert nach ISO 9001 für die Analyse und Regulierung von
Bergschäden im Rheinischen Braunkohlenrevier

tmp3C79.tmp



**Energising
the future.**

For 125 years.

RWE Power
Aktiengesellschaft

Betriebsstätte
Zum Gut Bohlendorf
50126 Bergheim
T +49 2271 751-0
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Michael Müller

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Steffen Kanitz
Dr. Lars Kulik
Kemal Razanica

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738
USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

12.5 Auskunft EBV GmbH vom 02.04.2024



EBV GmbH, Mytler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Grafen Kleuters Architekten
Frau Dipl.-Ing. Heike Grafen
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen
S0 Hr 34 1

Bergschädenabteilung
Mytler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Schm/Hu.

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-642

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
02.04.2024

Grundstück: Forstumer Str. 4 in 52134 Herzogenrath, Gem. Herzogenrath, Flur 34, Flurstück 1

Ihre Mitteilung vom 15.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Grafen,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.03.2024 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück zu keinem Zeitpunkt Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Anna unterlag.

Eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Anna zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

EBV GmbH

i.V. K... i.V. K...

EBV GmbH
Mytler Straße 83
41836 Hückelhoven

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

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Frank Winkelkotter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

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