

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 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit drei Einfamilien-Reihenhäusern bebauten Grundstück Kurt-Berkner-Straße 15, 17, Schillerstraße 34a in 52134 Herzogenrath-Merkstein verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Kurt-Berkner-Straße 17, Aufteilungsplan Nr. 1



Datum des Gutachtens: 05.03.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 30/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietvertrag	13
2.4.6	Denkmalschutz	13
2.4.7	Verwalterauskunft	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	20
3.7	Berechnungen	20
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	20
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	22

6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	25
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	26
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	26
7.1	Allgemeines	26
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
7.3	Vorläufiger Ertragswert	28
8	Zusammenstellung der Werte	29
9	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	29
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	30
10.1	Baumängel / Bauschäden	30
10.2	Abweichungen von Teilungserklärung und Baugenehmigung	30
10.3	Abweichung Sondernutzungsrecht	30
10.4	Zusammenstellung der Werte	31
11	Verkehrswert	32
12	Anhang	34
12.1	Fotos	34
12.2	Planunterlagen M ca. 1:100	43
12.3	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2024	48

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag:	21.01.2025
Qualitätstichtag:	21.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2025
Teilnehmerinnen:	drei Miteigentümerinnen, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich auf einem Grundstück, das mit drei Einfamilien-Reihenhäusern im Sondereigentum bebaut ist. Bei der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Einheit handelt es sich um das mittlere Einfamilienhaus mit der Adresse Kurt-Berkner-Straße 17. Das Gebäude ist beidseitig angebaut, eingeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Objektbezogene Unterlagen:-	- Grundbuchauszug, beglaubigt, vom 21.06.2024 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 29.08.1997, 07.06.2000 mit Nachtrag vom 13.11.2000 - Teilungserklärung vom 03.07.2000 - schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 21.10.2024 über eventuelle Wohnungsbindung - schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 21.10.2024 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 21.01.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 04.03.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 21.10.2024 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungstichtag geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft,

die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden. Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

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

wesentliche verwendete Literatur:

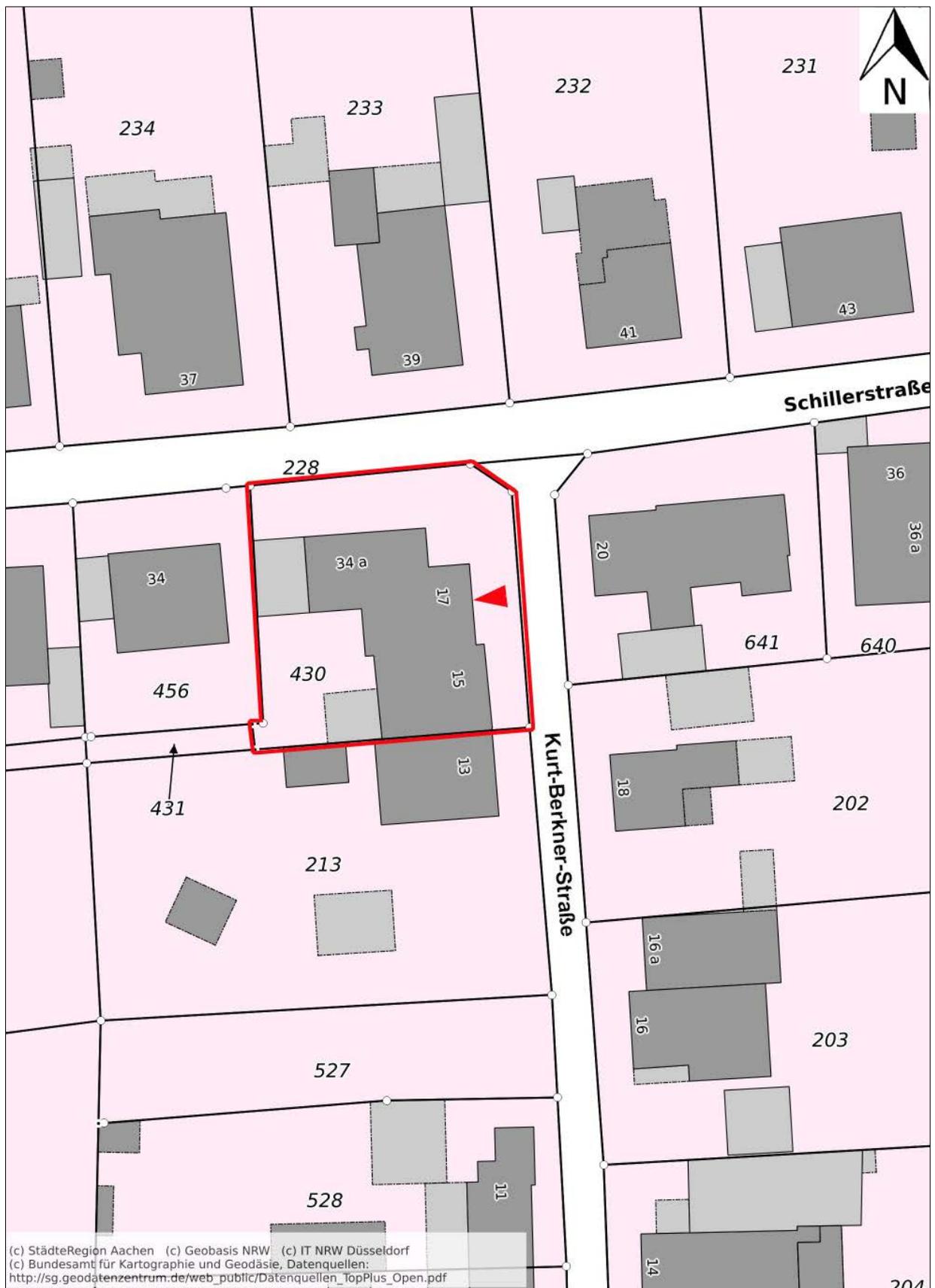
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 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 Städteregion Aachen M ca. 1:515

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt am südöstlichen Rand von Herzogenrath-Merkstein, ca. 2,6 km nordöstlich des Zentrums von Herzogenrath. Herzogenrath hat rd. 47.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 562.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Eckgrundstück wird im Osten von der öffentlichen, einspurigen Kurt-Berkner-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine schmale, asphaltierte Einbahnstraße ohne Gehwege und Parkmöglichkeiten. Im Norden grenzt das Grundstück an die zweispurige, asphaltierte Schillerstraße, ebenfalls ohne Gehwege und Parkmöglichkeiten. Beide Straßen verfügen über Beleuchtungseinrichtungen sowie über Ver- und Entsorgungsleitungen. In näherer Umgebung befinden sich überwiegend eingeschossige Wohnhäuser, freistehend oder als Doppelhäuser. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die Autobahnauffahrt Alsdorf-Hoengen auf die A44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen befindet sich in 500 m Entfernung an der Geilenkirchener Straße. Die Regionalbahn-Haltestelle August-Schmidt-Platz befindet sich in ca. 750 m Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Merkstein ab ca. 750 m Entfernung, darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Herzogenrath in ca. 2,5 km Entfernung gegeben, das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 14 km Entfernung.
- Bildungseinrichtungen:** In Merkstein gibt es mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen sowie eine Gesamtschule. Mehrere weiterführende Schulen sind im Umkreis von rd. 3 km in Herzogenrath und Alsdorf vorhanden.
- Immissionen:** Bei der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen.
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
- Entwicklungszustand:** Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge beträgt an der Kurt-Berkner-Straße ca. 26 m und an der Schillerstraße ca. 20 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 24 m. Das Grundstück hat einen annähernd quadratischen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:

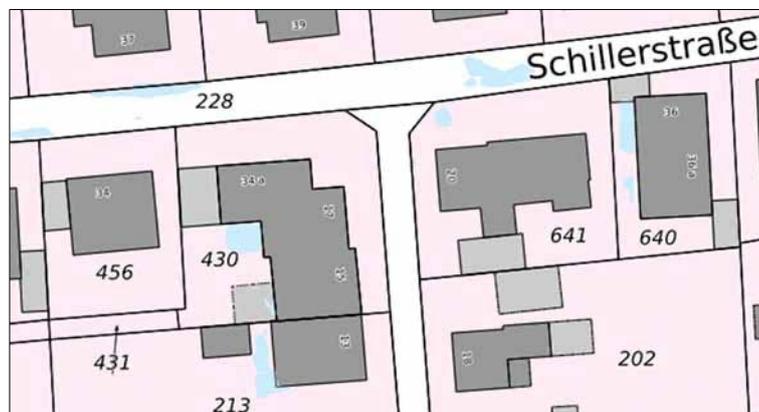
Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 21.10.2024 kein Verdacht auf Altlasten.

Bergbau:

Das Grundstück befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In der im Anhang enthaltenen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung vom 07.11.2024 wird mitgeteilt, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist und mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist. Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit kein weiterer Abschlag vom Bodenwert vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr im Bereich der hinteren Fassade besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Merkstein, Blatt 4322 (Wohnungsgrundbuch), Miteigentumsanteil 1/3
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstück 430, Gebäude- und Freifläche, Kurt-Berkner-Straße 15, 17, Schillerstraße 34a, groß 567 qm, verbunden mit Sondereigentum an allen Räumen des Hauses im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligungen (Teilungserklärung) vom 03.07.2000 verwiesen, die der Sachverständigen vorliegt.

Die Teilungserklärung enthält weitgehend übliche Festsetzungen gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Folgende Besonderheiten wurden in der Teilungserklärung vereinbart:

„1. Sondernutzungsrechte

An den jeweiligen Reihenhäusern werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, daß jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Hauses erhält, in dem sein Sondereigentum liegt.

Die jeweiligen Sondernutzungsrechte erstrecken sich insbesondere auf die Außenmauern sowie auf die Dächer der einzelnen Häuser.

Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich darüberhinaus auf die gesamte Grundstücksfläche, die das jeweilige Haus umgibt.

Die Sondernutzungsrechte sind farblich wie folgt gekennzeichnet:

- für das Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplanes rot*
- für das Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes blau*
- für das Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplanes grün,*
- für die Wohnungseigentumsrechte Nrn. 1 und 3 des Aufteilungsplanes gelb.*



Ausschnitt Lageplan zu Sondernutzungsrecht

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluß der anderen Sondereigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

2. Unterhaltungspflicht

Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile alleine und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Er ist den anderen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, sein Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Bei der äußeren Gestaltung ist auf den einheitlichen Charakter der Reihenhauanlage Rücksicht zu nehmen.

Auch bei der Grundstücksgestaltung, insbesondere der Bepflanzung ist auf die nachbarlichen Belange Rücksicht zu nehmen.

3. Kosten und Lasten

Jeder Miteigentümer trägt die auf seinen Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten alleine. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen.

Versicherungen sollen soweit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.

4. Eigentümerversammlung

Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird abbedungen.

Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt.

Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt.

5. Bauliche Veränderungen

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und den seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke zu errichten.

Er bedarf der Zustimmung der anderen Miteigentümer nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf.

Der Sondereigentümer hat jedoch bei baulichen Maßnahmen die nach § - 14 Nr. 1 WEG gebotene Rücksicht zu nehmen.

6. Zweifelsfragen

In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon auszugehen, daß die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer selbständiger Grundstücke mit je einem Haus wären.“

Jeder Eigentümer ist somit berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Eigentümer so zu nutzen, wie wenn er

Alleineigentümer wäre. Die Unterhaltung sowie die Tragung von Kosten und Lasten der seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile trägt ebenfalls jeder Eigentümer allein.

Insofern wird mit der Teilungserklärung jedem Miteigentümer eine Rechtsposition verschafft, die der eines Alleineigentümers ähnelt.

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II: keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Abteilung III: Die hier eventuell 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 04.03.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Herzogenrath vom 21.10.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an.

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

2.4.4 Wohnungsbindung

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

2.4.5 Mietvertrag

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Verwalterauskunft

- WEG-Verwaltung: Gemäß Angabe wurde keine WEG-Verwaltung eingesetzt.
- Erhaltungsrücklage: Gemäß Angabe wird keine Erhaltungsrücklage angespart.
- Hausgeld: Gemäß Angabe wird kein Hausgeld gezahlt.
- Beschlüsse: Gemäß Angabe wurden keine Eigentümerbeschlüsse gefasst.
- Sonderumlage: Gemäß Angabe wurde keine Sonderumlage beschlossen
- Erträge: Gemäß Angabe bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

2.5 Planungsrechtliche Situation

- Bauleitplanung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath sieht für diesen Bereich Wohnbaufläche vor.



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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III 60 von Herzogenrath mit Rechtskraft vom 13.11.1978.



Ausschnitt B-Plan III/60 Quelle: <https://geoportal.staedtereion-aachen.de>

Dieser enthält für das Wertermittlungsgrundstück u. a. folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige, offene Bauweise
- Bebauung innerhalb von Baugrenzen
- GRZ = max. 0,4 / GFZ = max. 0,5

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich drei Einfamilien-Reihenhäuser, aufgeteilt in Sondereigentum an 3 Hauseinheiten, jeweils eingeschossige, unterkellerte Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Die hier zu bewertende Einheit ATP-Nr. 1 wurde ca. 1980 errichtet. Die links angebaute Einheit ATP-Nr. 2, Kurt-Berkner-Straße 15, wurde ca. 1999 errichtet, die rechts angebaute Einheit ATP-Nr. 3, Schillerstraße 34a folgte ca. 2001.

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 1:

Das als Sondereigentum zu bewertende Reihenmittelhaus Kurt-Berkner-Straße 17 liegt zwischen den beiden Sondereigentumseinheiten Kurt-Berkner-Straße 15 (ATP-Nr. 2) und Schillerstraße 34a (ATP-Nr. 3). Es hat seinen Zugang gemeinsam mit dem Haus Schillerstraße 34a (ATP-Nr. 3) von der Kurt-Berkner-Straße aus (s. Lageplan, gelbe Fläche).

Es handelt sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Zur Einheit ATP-Nr. 1 gehören gemäß Aufteilungsplan

- im Kellergeschoss: Kellerflur, Hausanschlussraum, Heizungskeller und drei Kellerräume
- im Erdgeschoss: ein Zimmer, Küche, Diele, WC, Garderobe, Terrasse
- im Dachgeschoss: zwei Zimmer, Diele Bad
- im Spitzboden: Speicherraum (nicht ausgebaut).

Die Einheit ATP-Nr. 1 wurde vom verstorbenen damaligen Eigentümer selbst genutzt und steht seit ca. 2023 leer. Die Einheiten ATP-Nr. 2 und 3 stehen im Eigentum von Familienmitgliedern des damaligen Eigentümers und werden von diesen selbst genutzt.

Baujahr: ca. 1980 (Fertigstellung)

wertrelevante

Modernisierungen:

- Gäste-WC im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss ca. 2001 erneuert
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden ca. 2018 erneuert
- Haustüranlage ca. 2018 erneuert
- Gas-Brennwertheizung ca. 2022 erneuert

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:

Die Bauakte wurde von der Stadt Herzogenrath zur Verfügung gestellt. Für das Grundstück sind folgende Vorgänge registriert:

- Bauschein Nr. H 2701 (1) vom 24.02.1978 zum Wohnhausneubau mit Garage und Ölheizung sowie Umbau und Erweiterung des Altbaus, Kurt-Berkner-Straße 15-17 mit Schlussabnahmeschein vom 08.08.1980
- Freistellungsverfahren nach §67 BauO NW zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Gasheizung, Kurt-Berkner-Straße 15 mit Anzeige über die abschließende Fertigstellung vom 06.09.1999
- Freistellungsverfahren nach §67 BauO NW zum Neubau einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage, Schillerstraße 34a mit Anzeige über die abschließende Fertigstellung vom 04.08.2001
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.08.1997, Kurt-Berkner-Straße 15-17
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.2000, Kurt-Berkner-Straße 17 und Schillerstraße 34
- Nachtrag vom 13.11.2000 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.2000, Kurt-Berkner-Straße 15

Abweichend von den Plänen zum Freistellungsverfahren und der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.2000 wird der mit Nr. 3 gekennzeichnete Vorratsraum im Kellergeschoss, gelegen westlich des Treppenhauses der ATP-Nr. 1, von der ATP-Nr. 1 genutzt.

Abweichend von den Plänen im Freistellungsverfahren, jedoch im Einklang mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.2000 wird der mit Nr. 3 gekennzeichnete Abstellraum im Dachgeschoss, gelegen westlich des Treppenhauses der ATP-Nr. 1, von der ATP-Nr. 3 genutzt.

Außerdem befinden sich der Strom- und Wasser-Hausanschluss der Nachbareinheit Schillerstraße 34a im Kellergeschoss der hier zu bewertenden Einheit. Eine diesbezügliche Regelung (Betretungsrecht zum Ablesen der Zähler o. ä.) wurde in der Teilungserklärung nicht getroffen.

Aufgrund der Aktenlage wird mit o. a. Ausnahmen die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbegehung konnte die hier zu bewertende Eigentumseinheit ATP-Nr. 1, Kurt-Berkner-Straße 17 vollständig besichtigt werden. Die Beschreibung bezieht sich nur auf diese Eigentumseinheit.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk oder Beton angenommen
Fassaden:	Mauerwerk, verklindert
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil, Isolier-Ornamentverglasung, eine Klingelstelle, Außenbeleuchtung, außen angebrachter Briefkasten, Eingangsstufe mit Natursteinbelag, Betonvordach
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: Stahlbeton,roh, verputzt und gestrichen oder mit Holzelementen bekleidet Erdgeschoss: mit Paneelen bekleidet oder Gipskarton-Abhangdecke, teilweise mit Einbaustrahlern Dachgeschoss: mit Paneelen bekleidet
Geschosstreppen:	Massivholzstufen auf Stahl-Unterkonstruktion mit Stahlgeländer zum Kellergeschoss und zum Dachgeschoss, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Dachform:	traufständiges Satteldach mit Dachüberstand, beidseitig mit Gauben
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl mit PVC-Unterspannbahn

Dacheindeckung:	mit Betondachsteinen eingedeckt, Gauben und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich, ohne Anstrich, Fliesenboden Erdgeschoss: Fliesenboden Dachgeschoss: Fliesen, PVC-Belag Spitzboden: Spanplattenbelag auf Mineralfaserdämmung
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: Mauerwerk, roh, mit Anstrich oder verputzt und gestrichen Erdgeschoss: tapeziert oder verputzt und gestrichen, teilweise halbhoch mit Paneelen bekleidet, Fliesenspiegel in der Küche, WC gefliest Dachgeschoss: tapeziert, oder tapeziert und gestrichen, Bad gefliest
Innentüren:	Kellergeschoss: Stahltür zum Heizungsraum, naturholzfurnierte Türblätter mit Stahlzarge, teilweise roh gebrochene Öffnungen EG / DG: naturholzfurnierte Türblätter mit Stahlzarge
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel EG / DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, zur Terrasse als Fenstertür
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss (derzeit im Kellerraum der ATP-Nr. 3) Erdgeschoss: ein WC mit Handwaschbecken, Stand-WC mit Keramikaufbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest Dachgeschoss: ein Bad mit Eckbadewanne, Waschtisch, Stand-WC mit Keramikaufbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Heizung:	Gas-Brennwertheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr ca. 2022, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	zentral über Standspeicher der Heizung
Elektroinstallation:	einfacher Standard, Zähler und Kippsicherungen im Keller, kein FI-Schutzschalter
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Gas-, Strom-, Post-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen:	Holzelemente
Vorgarten:	als Ziergarten angelegt, Zugang zum Eingang mit Betonpflastersteinen befestigt, niedrige, Stützmauer zur Straße
Terrasse:	mit Betonplatten befestigt

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbegehung konnte die hier zu bewertende Eigentumseinheit ATP-Nr. 1, Kurt-Berkner-Straße 17 vollständig besichtigt werden. Das Gebäude befindet sich insgesamt in leicht vernachlässigtem Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen sowie Instandhaltungsstau.

Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände
- zwei Türöffnungen im Kellergeschoss gebrochen, keine ordnungsgemäße Beimauerung
- Fliesenboden im Kellergeschoss stellenweise mit Rissen und Abplatzungen
- Mauerschlitze der Abflussleitung in der Küche offen
- Bodenfliesen im Erd- und Dachgeschoss vereinzelt gerissen
- Deckenpaneele lösen sich stellenweise
- Wasserschaden unbekannter Ursache im Dachgeschoss hinten rechts
- Thermostatventil am Heizkörper im Dachgeschoss vorne links fehlt
- teilweise lose verlegte Elektrokabel auf Putz
- stellenweise fehlen Abdeckungen der Lichtschalter
- Rollladengurte vergilbt
- Tapete wurde stellenweise entfernt
- PVC-Unterspannbahn im Spitzboden marode
- Feuchtigkeitsschäden am Vordach über dem Eingang
- Terrassenbelag stark vermoost
- Im Kellergeschoss befindet sich im Flur eine Türöffnung zu einem Kellerraum des Nachbargebäudes Schillerstraße 34a. Diese ist entsprechend dem Aufteilungsplan zu schließen. Stattdessen ist ein Zugang zur ATP-Nr. 3 herzustellen.
- Im Dachgeschoss befindet sich eine Türöffnung zum Nachbargebäude Schillerstraße 34a (ATP.Nr.3). Diese ist entsprechend dem Aufteilungsplan

zu schließen. Gemäß Angabe ist ein Zugang zur ATP-Nr. 3 vorhanden. Der Genehmigungs- und der Aufteilungsplan sind außerdem in Einklang zu bringen.

- Der Wasserzähler sowie der Stromzähler mit Hauptsicherungen des Nachbarhauses Schillerstraße 34a befinden sich im Hausanschlussraum der ATP-Nr. 1. Diesbezüglich sind Regelungen zu treffen (z. B. Betretungsrecht zum Zwecke der Ablesung etc.).

Die Ausstattung der zu bewertenden Einheit ist einfach bis mittel. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Demzufolge entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vermietung oder Verkauf 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 Instandhaltungsstatus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Die Eigentumseinheit ATP-Nr. 1 ist gut als Einfamilienhaus nutzbar. Von Nachteil ist, dass die Einheit nicht über einen PKW-Stellplatz verfügt. Die Terrasse ist von der Nachbareinheit Schillerstraße 34a sowohl einsehbar als auch zugänglich. Die Privatsphäre auf der Terrasse ist somit eingeschränkt. Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem bis mittlerem Standard.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Bauantrags- und Aufteilungspläne.

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

Erdgeschoss				
Diele	(2,63*3,90-1,10*1,59-1,615*1,10)	*0,97 =	6,53	
Garderobe	1,26*1,28	*0,97 =	1,56	
WC	1,27*1,18	*0,97 =	1,45	
Küche	3,96*2,20	*0,97 =	8,45	
Wohnen	3,96*6,92	*0,97 =	26,58	
Terrasse	4,14*4,40	*0,25 =	4,55	
				49,12 qm
Dachgeschoss				
Flur	(2,63*2,70-1,10*0,85-1,615*1,10)	*0,97 =	4,26	
Bad	(2,63*2,38-0,34*0,93/2)	*0,97 =	5,92	
Zimmer vorne	(3,96*3,885-1,29*0,93/2)	*0,97 =	14,34	
Zimmer hinten	(3,96*5,22-1,28*0,93/2)	*0,97 =	19,47	
				43,99 qm
				93,11 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	9,95*7,46-3,02*4,165	=	61,65	
Erdgeschoss	10,00*7,46-3,02*4,19	=	61,95	
Dachgeschoss	10,00*7,46-3,02*4,19	=	61,95	
				185,55 qm

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

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

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

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

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

In der Regel werden zur Bewertung von Eigentumswohnungen das Vergleichswert- oder das Ertragswertverfahren herangezogen. Das zu bewertende Objekt weicht, obwohl es sich um Sondereigentum handelt, in seiner Nutzbarkeit und in der Rechtsposition des Eigentümers nicht wesentlich von einem Einfamilien-Reihenmittelhaus im Alleineigentum ab. Daher kann zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt werden. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist. Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert. Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der

örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichsverfahren auf Grundlage von Immobilienrichtwerten herangezogen.

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

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

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

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

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

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist in diesem Bereich von Herzogenrath-Merkstein für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, mit einer Tiefe von 35 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 205,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzogenrath
Postleitzahl	52134
Gemarkungsname	Merkstein
Gemarkungsnummer	4259
Ortsteil	Merkstein
Bodenrichtwertnummer	25563
Bodenrichtwert	205 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Merkstein: Gebiet östlich Geilenkirchener Str. und Nordsternstr.
Freies Feld	419

Bodenrichtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

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

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

Lage:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Lage eines durchschnittlichen Grundstücks in vorgenannter Bodenrichtwertzone. Die Ecklage wird in der Regel für Wohnbaugrundstücke wegen größerer Einsehbarkeit und Zugänglichkeit sowie höherer Grundbesitzabgaben und größerer Flächen, für die Winterdienst zu leisten ist, negativ gewertet. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Ecklage jedoch eine sehr hohe Grundstücksausnutzung mit drei Einfamilienhäusern gegeben ist, wird diese hier wertneutral beurteilt - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen – keine Abweichung
Geschosszahl:	eingeschossig - keine wertrelevante Abweichung
Tiefe:	im Mittel ca. 24 m - Die Grundstückstiefe ist geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses gemäß der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2024, S. 45) um 11% zu erhöhen ist.
Größe:	567 qm - nicht wertrelevant
Ausnutzung:	GRZ = ca. 0,36 / GFZ = ca. 0,36 - nicht wertrelevant
Zuschnitt:	annähernd quadratischer Zuschnitt - keine wertrelevante Abweichung
Immissionen:	nicht feststellbar – keine Abweichung
rentierliches Bauland:	567 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	205,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	205,00 €
Anpassung wegen Tiefe	<u>*1,11</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>228,00 €</u>

Bodenwert:

567 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 228,00 €/qm	
567 qm * 228,00 €/qm =	<u>129.276,00 €</u>
davon 1/3 Miteigentumsanteil:	<u>43.092,00 €</u>

Hinweis: Der 1/3 Miteigentumsanteil entspricht einer Grundstücksfläche von 189 qm. Die Grundstücksfläche, an der für die hier zu bewertende Einheit ATP-Nr.1 ein Sondernutzungsrecht besteht, ist jedoch nur ca. 140 qm groß, einschließlich des Zugangswegs (ca. 28 qm) an dem ein gemeinsames Sondernutzungsrecht mit der ATP-Nr. 3 besteht. Die daraus resultierende Wertminderung wird als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.3 berücksichtigt.

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

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

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt. Dabei wird zunächst der ideelle Anteil des Bodens entsprechend dem Miteigentumsanteil berücksichtigt. Eventuelle Abweichungen der tatsächlich genutzten Grundstücksfläche werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend den tatsächlichen Baujahren sowie den durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1982 als fiktives Baujahr.	
Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 691,00 €/qm BGF.	
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, IV/2024: 184,7 (Basis 2010=100)	
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	
NHK, angepasst:	$691,00 \text{ €} * 1,847 * 1,0 = 1.276,0,00 \text{ €/qm BGF}$	
	$186 \text{ qm} * 1.276,00 \text{ €/qm} =$	237.336,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Gauben, etc.), pauschal:	<u>27.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>264.336,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 37 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	$RND / GND = 37 / 80 = 0,46$	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $264.336,00 \text{ €} * 0,46 =$	121.595,00 €
	zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse	<u>8.000,00 €</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>129.595,00 €</u>

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwertanteil (1/3 Miteigentumsanteil)	43.092,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>129.595,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>172.687,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 173.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“

Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

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

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Es besteht kein Mietvertrag. Eine tatsächliche Miete kann somit nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete: Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Herzogenrath für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.10.2023 bis 30.09.2025 ermittelt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse 1981 bis 1990 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 5,00 bis 6,60 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 - 120 qm gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Ein Großwohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens und Nutzflächen wie Keller, Dachgeschoss, Anbauten oder Schuppen werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen. Die Vergütung für eine Garage bedarf einer Betrachtung im Einzelfall.

Unter Berücksichtigung der Objektlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße, der Vorgarten- und Terrassennutzung sowie der Marktlage wird eine Miete in Höhe von 7,50 €/qm Wohnfläche angenommen. Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag: $93 \text{ qm} * 7,50 \text{ €} * 12 =$ 8.370,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 429,00 \text{ €/Einheit/Jahr} =$ - 429,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
93 qm * 14,00 €/qm/Jahr = - 1.302,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 8.370,00 € -167,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 1.898,00 €
entspricht ca. 23 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 6.472,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zuzurechnenden Baulandes:
43.092,00 € * 2,1% - 905,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 5.567,00 €

Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen wird für Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern im ehemaligen Kreis Aachen ein Liegenschaftszinssatz von 2,4% +/- 1,0 angegeben. Die aus 29 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 0,4 bis 3,9%, der Median beträgt 2,4%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage ist ein Liegenschaftszinssatz von 2,1% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 2,1% und RND 37 Jahre: 25,55

Ertragswert der baulichen Anlage: 5.567,00 € * 25,55 = 142.237,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt: 43.092,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen: 142.237,00 €

vorläufiger Ertragswert 185.329,00 €

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 185.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	173.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	185.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 7%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

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

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024.

Für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 160 bis 289 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,22 und ein Median von 1,20 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,78.

Die 154 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 58 bis 200 qm, ø 111 qm
- Baulandflächen von 71 bis 590 qm, ø 240 qm
- tatsächliche Baujahre von 1855 bis 2020, ø 1947
- Restnutzungsdauern von 12 bis 78 Jahren, ø 31 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 70.000 bis 348.000 €, ø 180.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 173.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,21.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der beengten Grundstückssituation, sowie der Objektqualität und -lage, ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,07 angemessen.

vorläufiger Sachwert	172.687,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,07	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>184.775,00 €</u>

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Es wird jedoch unterstellt, dass ein potenzieller Käufer die Feuchtigkeitsschäden nicht ohne Wertminderung hinnehmen würde und außerdem eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anbringen wird. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 10.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 5% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts.

10.2 Abweichungen von Teilungserklärung und Baugenehmigung

Abweichend von der Teilungserklärung wird der Abstellraum im Kellergeschoss, der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet ist, von der hier zu bewertenden Einheit ATP-Nr. 1 genutzt. Um die Nutzung mit der Teilungserklärung in Einklang zu bringen, ist die vorhandene Türöffnung zu verschließen und eine neue Türöffnung zur ATP-Nr. 3 herzustellen. In diesem Raum befindet sich außerdem der Waschmaschinenanschluss der ATP.-Nr. 1, so dass auch hier ein neuer Anschluss im Keller dieser Einheit herzustellen ist.

Zudem ist sicherzustellen, dass der Zugang des Eigentümers der ATP-Nr. 3 zu seinem Strom- und Wasseranschluss im Keller der ATP-Nr. 1 gesichert ist.

Weiterhin ist die Türöffnung im Dachgeschoss zu dem dortigen Abstellraum zu verschließen und eine entsprechende Änderung der baurechtlichen Genehmigung im Freistellungsverfahren zu erwirken.

Für die damit verbundenen Aufwendungen wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

10.3 Abweichung Sondernutzungsrecht

Weiterhin ist hier zu berücksichtigen, dass die Grundstücksfläche, welche dem zu bewertenden Miteigentumsanteil in der Teilungserklärung zugeordnet wurde, geringer ist als der sich rechnerisch ergebende Miteigentumsanteil an der Grundstücksfläche. Die daraus resultierende

Wertminderung orientiert sich an der Bewertung von Sondernutzungsrechten entsprechend dem jährlichen Nutzwert (vgl. Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital, Teil V, 2.5.6.2).

Die Größendifferenz ergibt sich wie folgt:
Grundstücksfläche insgesamt: 567 qm

davon 1/3: 189 qm
abzgl. tatsächliche Fläche
des Sondernutzungsrechts: ca. - 140 qm
Differenzfläche: 49 qm

Die Nutzung der Differenzfläche ist dem Eigentümer der ATP-Nr. 1 versagt, da an dieser Fläche Sondernutzungsrechte für die beiden Miteigentümer bestehen. Die Dauer des Nutzungszugs orientiert sich an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Da die beiden Sondereigentumseinheiten ATP-Nr. 1 und 3 beide um 2000 errichtet wurden, wird für diese eine Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren unterstellt. Der Nutzwert wird sachverständig mit 1,5% des Bodenwerts in Höhe von 228,00 €/qm geschätzt, der mit dem Liegenschaftszins von 2,1% über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren ist.

Barwertfaktor bei LZ 2,1% und RND 55 Jahre: 32,44

$49 \text{ qm} * 228,00 \text{ €/qm} * 1,5\% * 32,44 = 5.436,00 \text{ €}$

Die Wertminderung aufgrund der abweichenden Grundstücksfläche beträgt somit rd. 5.500 €.

10.4 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	184.775,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 10.000,00 €
Werteinfluss Abweichungen TE und Baugenehmigung aus 10.2	- 5.000,00 €
Werteinfluss Abweichungen Sondernutzungsrecht aus 10.3	- <u>5.500,00 €</u>
Sachwert	164.275,00 €
	<u>rd. 164.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an dem mit drei Einfamilien-Reihenhäusern bebauten Grundstück Kurt-Berkner-Straße 15, 17, Schillerstraße 34a in 52134 Herzogenrath-Merkstein verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Hauses Kurt-Berkner-Straße 17, Aufteilungsplan Nr. 1

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 auf

164.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.765 €/qm Wohnfläche. Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.990 €/qm Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 ist für Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 qm im ehemaligen Kreis Aachen ein Schwerpunktwert von 2.050 €/qm angegeben. Der Mittelwert beträgt 2.045 €/qm ± 500 €, der Median liegt bei 1.990 €/qm. Die Spanne der 34 ausgewerteten Kauffälle reicht von 1.045 €/qm bis 3.230 €/qm. Der ermittelte vorläufige, marktangepasste Sachwert entspricht somit dem Median und liegt im mittleren Spannenbereich. Zum weiteren Vergleich wird außerdem der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) für Einfamilienreihenhäuser herangezogen. Zum Stichtag 01.01.2024 ergibt sich für ein vergleichbares Einfamilien-Reihenhaus im Volleigentum mit einer Grundstücksfläche entsprechend dem Sondernutzungsrecht in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 195.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2050 €/m ²		
Gemeinde	Herzogenrath		
Immobilienrichtwertnummer	243734		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0.0 %
Baujahr	1935	1980	26.7 %
Wohnfläche	91-110 m ²	93 m ²	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-3.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	351-450 m ²	140 m ²	-17.5 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.080 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		195.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert abzüglich der Grundstücksdifferenz aus 10.3 ergibt einen Wert von rd. 179.000 € und unterschreitet den Immobilienpreis um rd. 8%. Dies liegt im Bereich der üblichen Abweichungen und ist unter Berücksichtigung der Objektlage, der Objektbesonderheiten sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

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

Aachen, den 5. März 2025

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Kurt-Berkner-Straße in Richtung Süden



Kurt-Berkner-Straße in Richtung Norden



Kurt-Berkner-Straße 15, 17 (Pfeil) und Schillerstraße 34a,
Ansicht von Nordosten



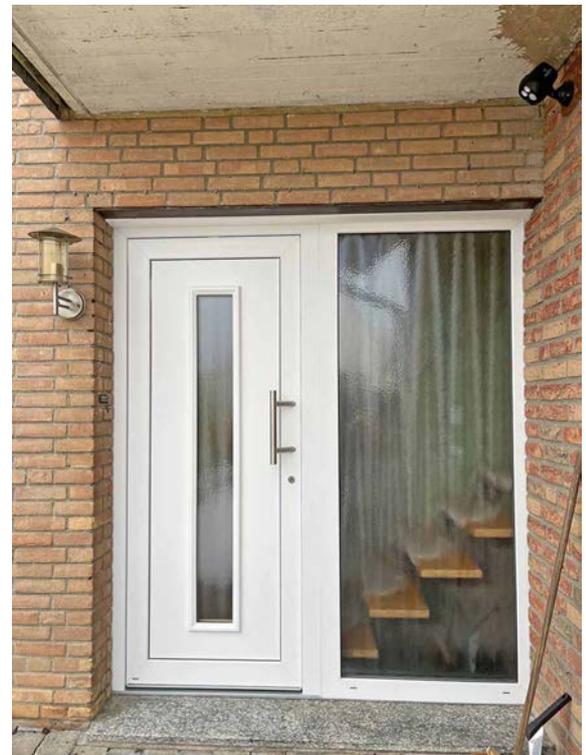
Kurt-Berkner-Straße 17 (Pfeil) und Schillerstraße 34a,
Ansicht von Norden



Kurt-Berkner-Straße 17, Ansicht von Nordosten mit Zugang



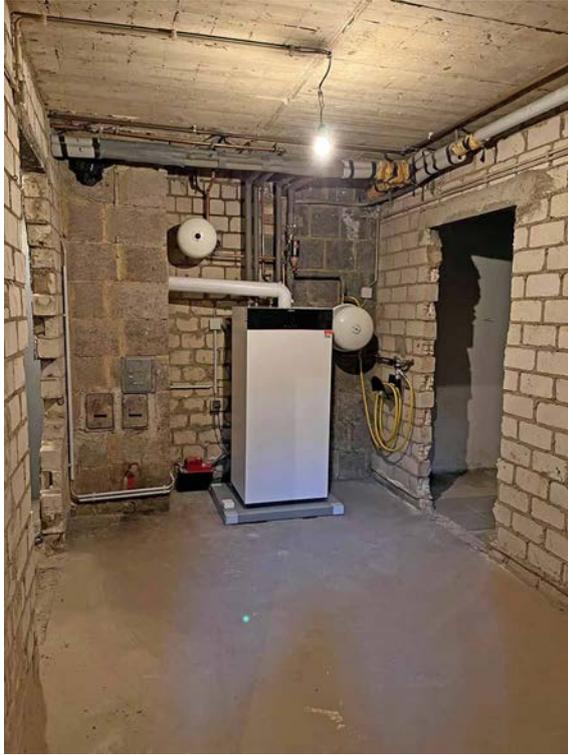
Ansicht von Osten



Hauseingangsbereich



Kellerflur mit Zugang zum Kellerraum der ATP-Nr. 3 (hinten), noch zu verschließen



Heizungskeller



Heizungsanlage



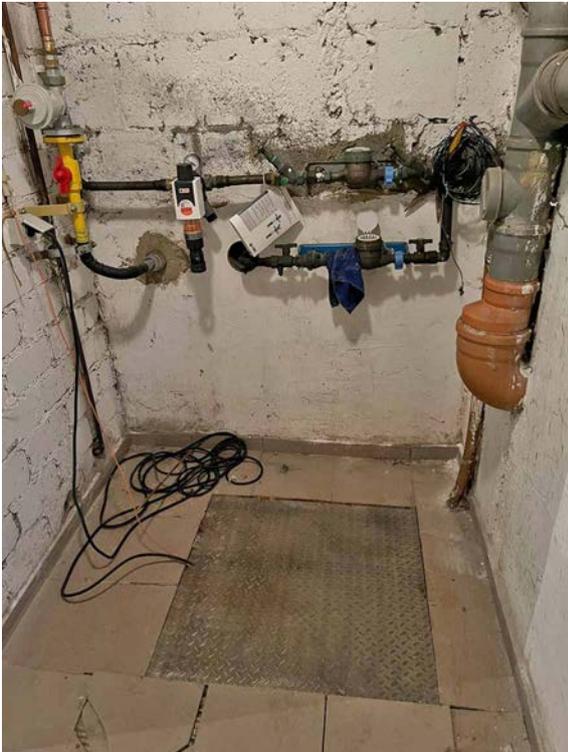
Durchgang vom Heizungsraum zum ehemaligen Öltankraum



Kellerraum hinten links



Vorratskeller vorne



Hausanschlussraum mit Hausanschlüssen Gas und Wasser (auch für ATP-Nr. 3)



Strom-Hausanschluss (auch für ATP-Nr. 3)



Hauseingangstür, innen



Küche im EG



Gäste-WC im EG



Wohnzimmer im EG mit Zugang zur Terrasse



Ansicht von Westen



Terrasse in Richtung Westen



Diele im EG mit Treppe ins DG



Flur DG mit Tür zur ATP-Nr. 3, noch zu verschließen



Zimmer DG, hinten links



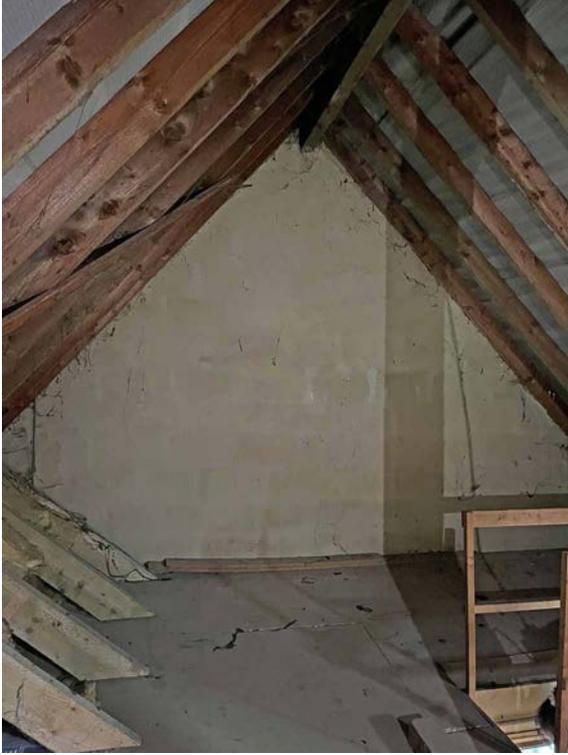
Wasserschaden hinten links



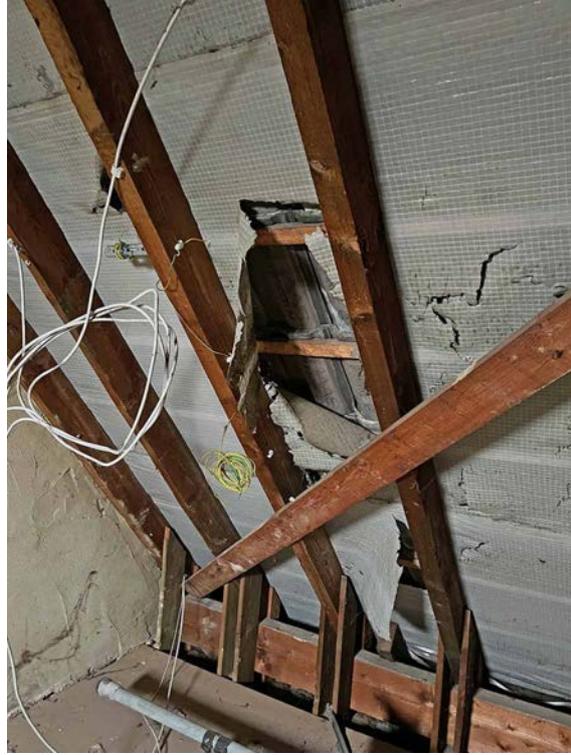
Zimmer DG, vorne links



Bad DG



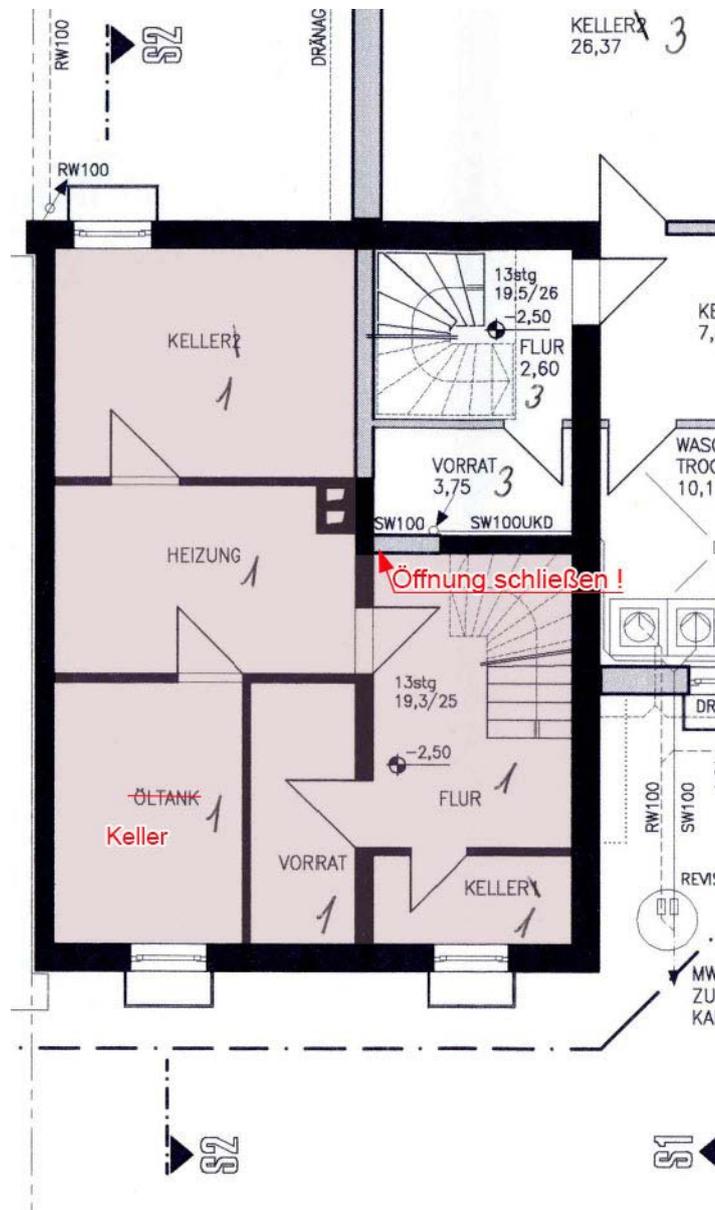
Spitzboden



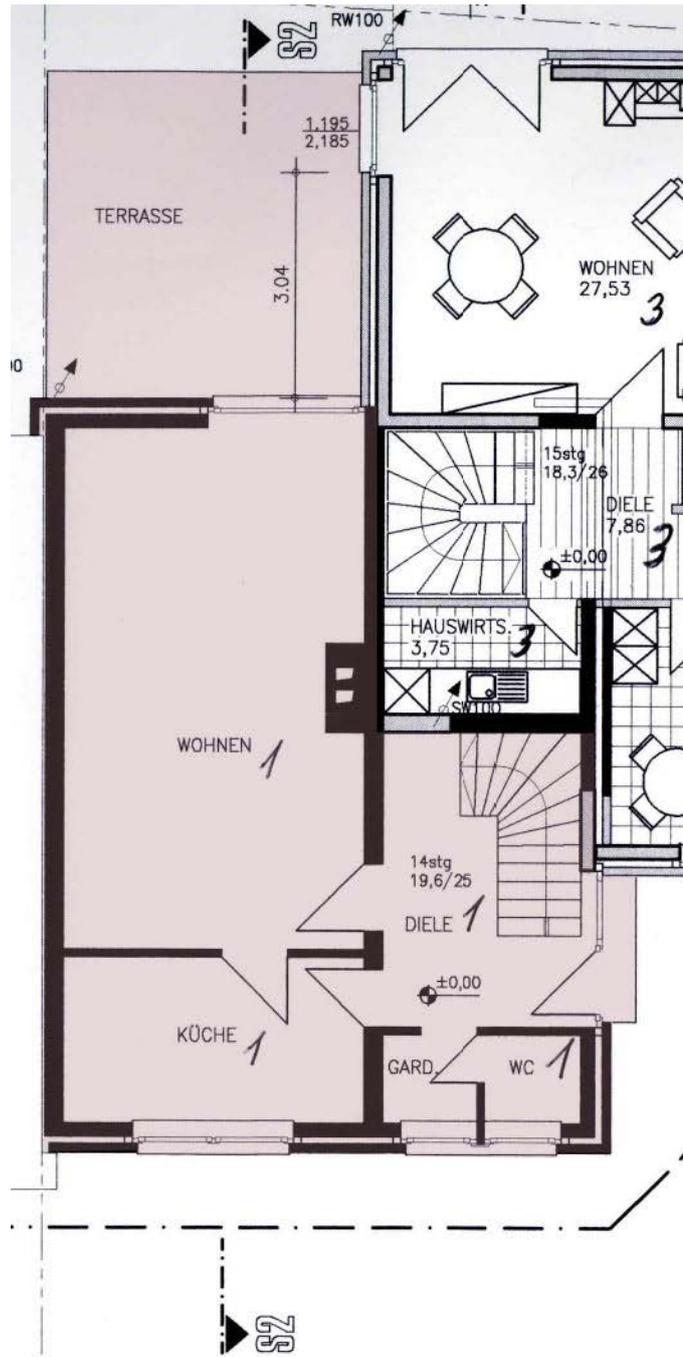
marode und beschädigte Unterspannbahn im Spitzboden

12.2 Planunterlagen M ca. 1:100

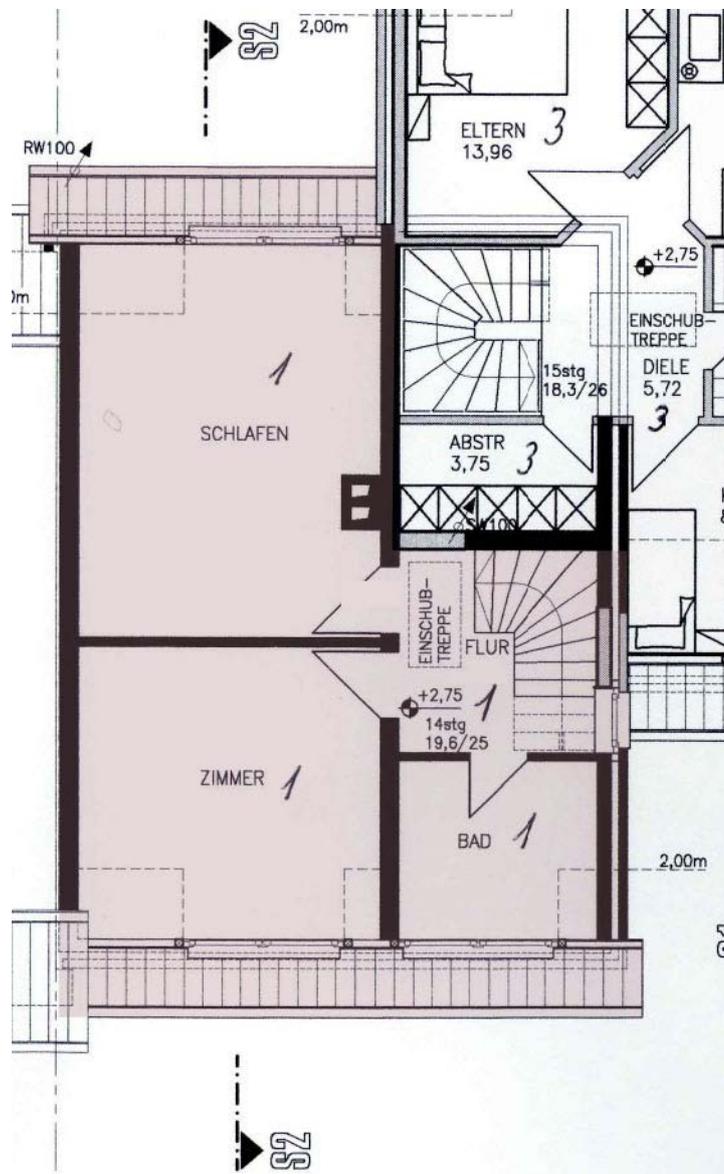
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.



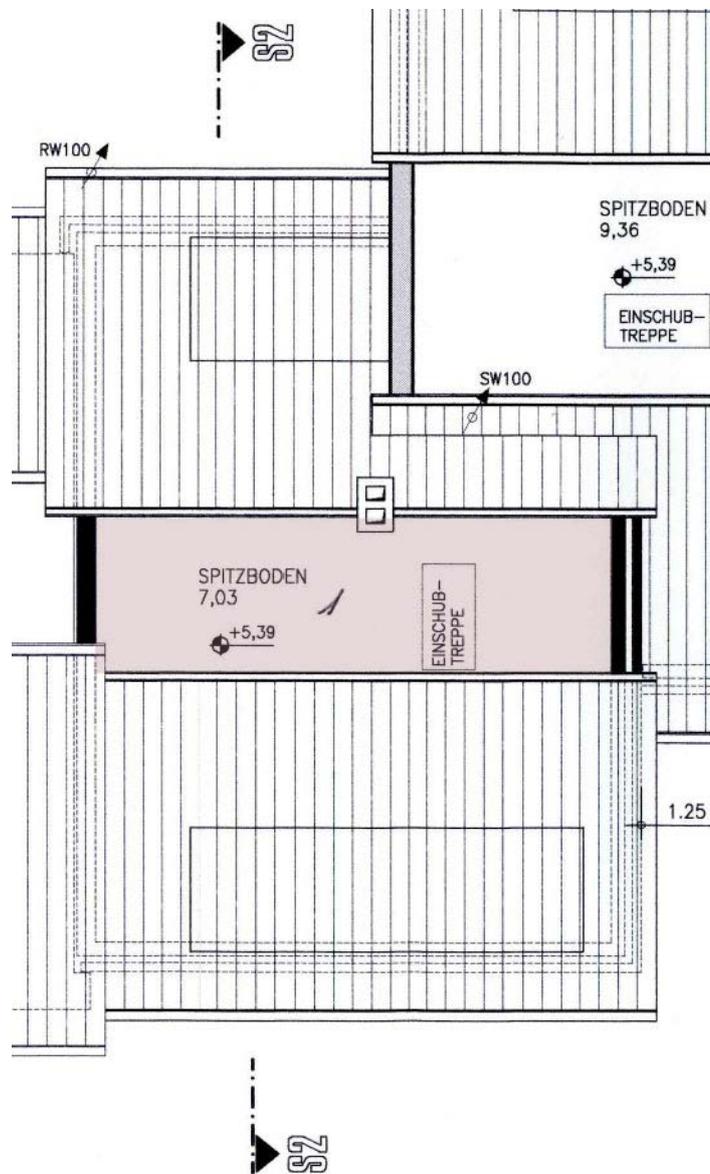
Grundriss Kellergeschoss ATP-Nr. 1



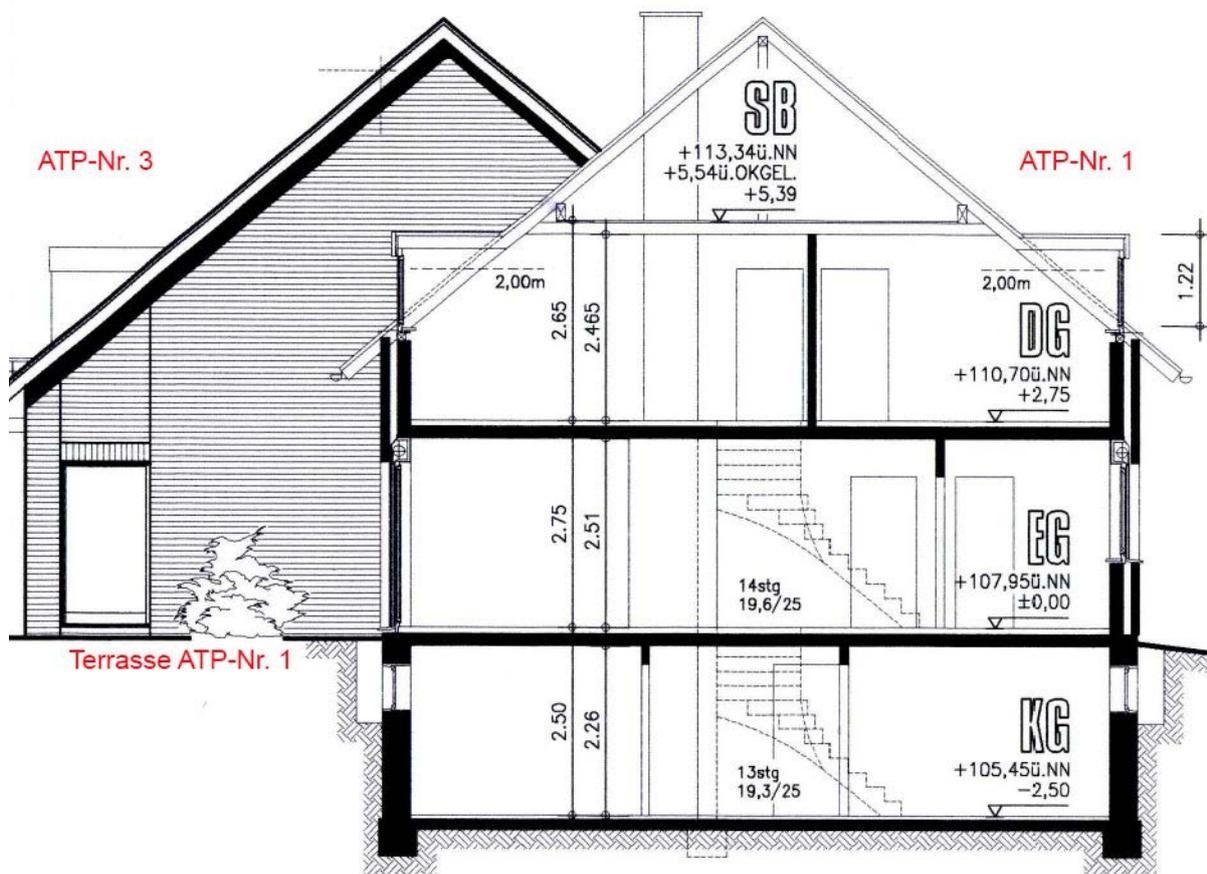
Grundriss Erdgeschoss ATP-Nr. 1



Grundriss Dachgeschoss ATP-Nr. 1



Grundriss Spitzboden ATP-Nr. 1



Schnitt ATP-Nr. 1 mit Ansicht ATP-Nr. 3

12.3 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2024

siehe Originalgutachten