

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen

öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

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

Gastdozent RWTH Aachen

Gastdozent Ingenieurakademie West

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienhaus

Mühlenweg 7 in 52146 Würselen – Bardenberg



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (s)

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

Amtsgericht Aachen

18 K 51/25



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigungen	5
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweise	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11
4.3 Altlasten	11 + 12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	14 - 17
4.6 Bergbauliche Stellungnahme des EBV	18
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	18
5.0 BAUBESCHREIBUNG	19 - 22
5.1 Hausanschlüsse	22
5.2 Außenanlagen	23 + 24
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	24 + 25
5.4 Energetische Beurteilung	25 + 26
5.5 Grundrissfunktionen Wohn-/Nutzfläche	26
5.6 Weitergehende Hinweise	26 + 27



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	28
7.0 BEWERTUNG	29
7.1 Wertermittlungsverfahren	29
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29 + 30
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	31
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	32 + 33
8.3 Gebäudewerte	34 + 35
8.4 Vorläufiger Sachwert	36
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	37 - 40
LITERATURNACHWEIS	41



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Grundbuch von	Bardenberg
Blatt	10278 Nr. 1
Gemarkung	Bardenberg
Flur	20
Flurstück	252
Größe	<u>946 qm</u>

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBL, I 2019, 639)
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abteilung 18 K
Geschäfts-Nr. 18 K 51/25
Beschluss vom 22.10.2025

1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 08. Dezember 2025 (ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 07. Januar 2026

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros



1.5 Bewertungstichtag

07. Januar 2026
- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

07. Januar 2026

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2025 (Blatt 2 - 7)
- Flurkarte M 1:1000 vom 08.12.2025
- Bauzeichnungen M 1:100 mit Genehmigungsvermerk vom 25.01.1966 "Neubau eines Zweifamilienhauses"
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweise

- 1) Das Gutachten wurde unter Mitarbeit des Sachverständigen Dr.-Ing. Florian Bonenkamp erstellt.
- 2) Das Wohnhaus ist durch den Unterzeichner bereits zum Bewertungstichtag 03.05.2023 als Privatgutachten bewertet worden.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich in der Straße "Mühlenweg", einer Wohnstraße, die in das Wurmatal führt, aber häufig auch als Verbindung/ Abkürzung zwischen dem Stadtteil Bardenberg und dem Herzogenrather Stadtteil Kohlscheid genutzt wird.

Das Bewertungsgrundstück liegt in direkter Nähe des Landschaftsschutzgebietes Wurmatal, am westlichen Ortsrand von Bardenberg.

Würselen mit rd. 38.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen und an weitere Städte der StädteRegion.

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

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus zumeist eingeschossigen Wohnhäusern mit Dachgeschoss in offener Bauweise.
Die Wohnhäuser liegen hinter Vorgärten.

Das Bewertungsgrundstück grenzt mit seiner Rückfront an die Straße "Ath".

Die Waren- und Dienstleistungsangebote von Bardenberg sind in fußläufiger Entfernung.
Das Zentrum von Würselen mit seinen umfangreichen Angeboten ist rd. 3,0 km entfernt.

Die Entfernung zum Aachener Zentrum beträgt rd. 8,5 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

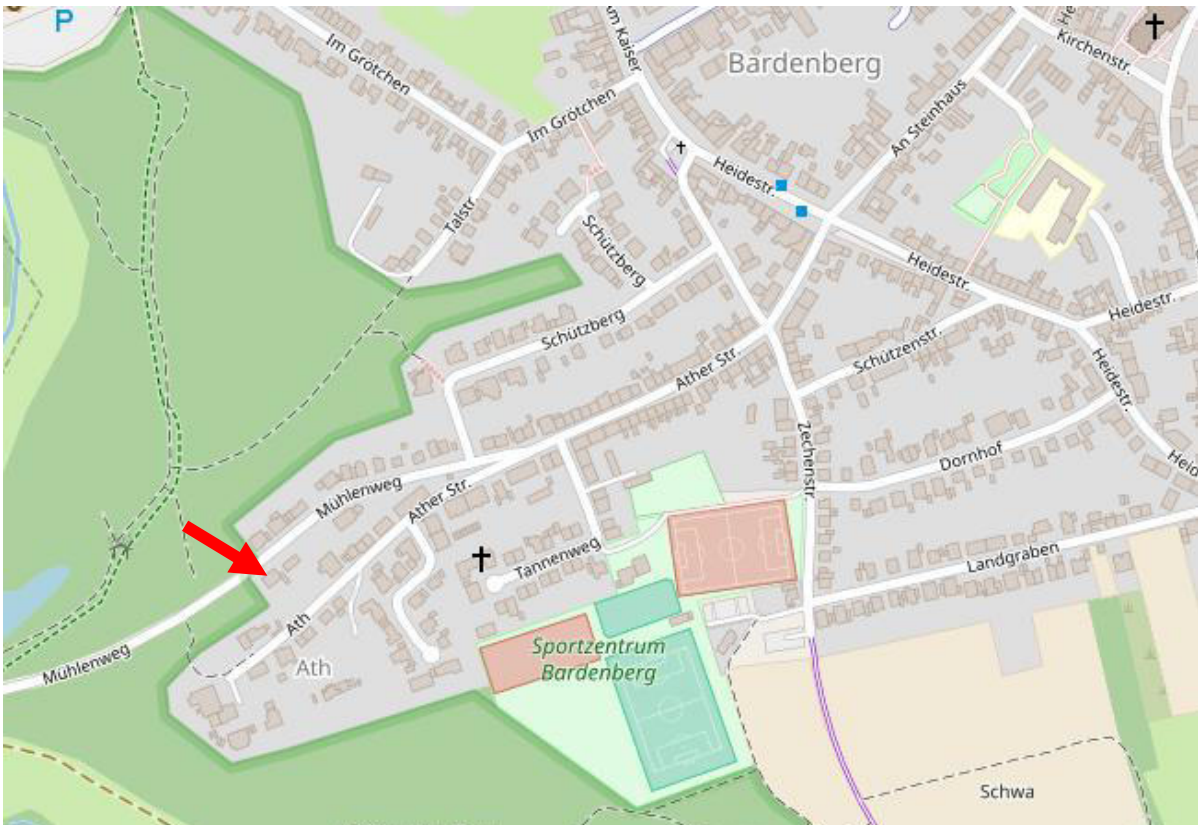
Bewertungsobjekt:
Mühlenweg 7
52146 Würselen-Bardenberg



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Wohnhaus

Das freistehende Wohnhaus wurde 1966 errichtet. Das Haus ist eingeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Wohnhaus wurde lt. Angabe auf der Bauzeichnung als Zweifamilienhaus errichtet.

Die beiden Ebenen des Hauses sind nicht abgeschlossen, sodass sich nur eine Nutzung als Einfamilienhaus bzw. als Mehrgenerationenhaus anbietet.

Das Wohnhaus wurde umgebaut / modernisiert nach Erwerb in 2018.

2. PKW-Garage

Baujahr wie vor

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, Flur, Eltern, Bad, Gard., WC, Wohnen, Essen, Kochen	rd.	108,8 qm
Terrasse 20,0 qm x 0,25	rd.	5,0 qm
	rd.	<u>113,8 qm</u>

Dachgeschoss (DG)

Diele, Spind, Flur, Wohnen, 3 Schlafräume, Kochen	rd.	95,0 qm
Loggia 10,4 qm x 0,25	rd.	2,6 qm
	rd.	<u>97,6 qm</u>

Wohnfläche ges. rd 211,4 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)

Kellerdiele, 4 Kellerräume,
Waschen, Heizung, Hobby-
werkstatt

rd. 109,6 qm

Spitzboden (SpB)

(über eine Einschubtreppe
erreichbar)

Abstellen

rd. 45,0 qm

2. PKW-Garage

rd. 25,0 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der in 2023 übergebenen Bauzeichnungen, ergänzt durch ein örtliches Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung in 2023.

Die Bauzeichnungen und Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.
Es wird von dem Miteigentümer bewohnt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18K 51/25) Eingetragen am 05.06.2025)

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage an die Stadt Würselen - A 63 Bauordnungsamt - wurde am 08.12.2025 folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Grundstück Würselen, Mühlenweg 7, Gemarkung Bardenberg, Flur 20, Flurstück 252

Bescheinigung

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen **keine** Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.*

Hinweis:

Das angefragte Grundstück ist auch nicht durch eine Baulast begünstigt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)



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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde am 11.12.2025 folgende Auskunft erteilt:

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

Gemarkung Bardenberg, Flur 20, Flurstück 252, Mühlenweg 7 in Würselen

Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.

Hinweis der StädteRegion Aachen:

Im Bereich des o. g. Grundstückes ist oberflächennaher Bergbau belegt. Nähere Information und Auskünfte dazu erhalten Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6- Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Würselen - A 66 Tiefbauamt - wurde am 09.12.2025 folgende Auskunft erteilt:

Beitragsbescheinigung

Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu dem Grundstück in der Gemarkung Bardenberg, Flur 20, Flurstück 252, Mühlenweg 7 in 52146 Würselen folgendes mit.

Das genannte Grundstück ist vollständig durch die Straßen "Mühlenweg" und "Ath" erschlossen.

Für diese Straßen fallen vonseiten der Stadt Würselen keine Erschließungsbeiträge mehr nach dem Baugesetzbuch an.

Später entstehende Kosten für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage, die aufgrund der Bestimmungen des Kommunalen Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung zu erheben wären, bleiben hiervon unberührt.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW aktueller Fassung gilt, dass für Straßenausbaumaßnahmen, die von dem zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, keine Beiträge erhoben werden.

Aufgrund dieses gesetzlichen Beitragserhebungsverbotes ist nach derzeitiger Rechtslage mit Straßenausbaubeiträgen nach dem KAG NRW für die im Eigentum der Stadt Würselen befindlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr zu rechnen.

Darüber hinaus stehen für die im Eigentum der Stadt Würselen befindlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine beitragspflichtigen Ausbaumaßnahmen nach dem KAG NRW zur Abrechnung aus.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

**Bezirksregierung
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 09. Januar 2026
Seite 1 von 5

Aktenzeichen:
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Grundstück(e): Mühlenweg 7 in Würselen
Gemarkung: Bardenberg, Flur: 20, Flurstück(e) 252

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: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Ihr Schreiben vom 08.12.2025
Az. des Gerichts: 18 K 51/25

Guten Tag,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ath“.

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



**Bezirksregierung
Arnsberg**



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

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 2 von 5

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

Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbe-
reich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau ist danach nicht mehr zu rechnen.

Ich weise auf folgendes hin:

Im Auskunftsbe-
reich wird das Flöz führende Karbon (Festgestein) nur von geringmächtigen Lockermassen überdeckt. Die hier in den oberen Karbonschichten eingelagerten Flöze fallen hier beiderseits einer geologischen Sattelstruktur in nordwestlicher bzw. südöstlicher Richtung ein. Der oberste verzeichnete Abbau im Flöz „Großlangenberg“ näherte sich unter dem oben näher bezeichneten Grundstück in den 1830er/40er Jahren der Tagesoberfläche bis auf ca. 120 m (senkungsauslösender Abbau – Einwirkungen abgeklungen, siehe oben).



**Bezirksregierung
Arnsberg**



**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 3 von 5

Oberhalb des Flözes „Großlangenberg“ streicht nach hiesigen Lagerstätteninformationen das Flöz „Sandberg“ im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze an der Karbonoberfläche aus bzw. steht möglicherweise teilweise auf dem Nordflügel der geologischen Sattelstruktur in geringer Tiefe unter dem Grundstück an. Ein Abbau dieses Flözes ist nicht dokumentiert. Hinweise auf eine nicht dokumentierten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau (z. B. Pingen, Schürfe, Stollen o. ä.) finden sich in den Unterlagen für den unmittelbaren Grundstücksbereich nicht. Derartige Hinweise finden sich aber im Umfeld des Grundstücks.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Auskunftsereichs Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben.

Achten Sie darüber hinaus im Grundstücksbereich auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen.

Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei eine Lagerstätte (z. B. Steinkohleflöze) oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite



Bezirksregierung
Arnsberg



eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 5

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Auskunftsbereich informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Die Grubenbildeinsichtnahme erfolgt im Regelfall digital, die entsprechenden Grubenbilder werden Ihnen online zur Verfügung gestellt. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich per Mail an registratur-do@bra.nrw.de. Sofern erforderlich können Sie das Grubenbild vor Ort im Archiv der Bergbehörde (Dortmund-Holzwickede) eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 12,50 Euro an.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Kalksandstein und Bimsmauerwerk
Kellerwände auch aus Schwerbeton sowie
Trennwände aus Gasbeton
Geschossdecken aus Stahlbeton
Decke über dem Dachgeschoss als Holzbalken-
lage
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Eindeckung aus glasierten Tonziegeln

Ausbau

Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblend-
mauerwerk

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton mit Belag aus
Marmorwerkstein
Geschosstreppe als Zweiholm-Stahlkonstruktion
mit Aufritten aus Mahagoni o.ä.
Einschubtreppe in den Spitzboden

Fenster

Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Iso-Verglasung
aus 2019
Rollläden mit E-Antrieb

Türen

Haustür

Pulverbesch. Alukonstruktion mit Iso-Verglasung
aus 12/2020

Innentüren

Der Wohngeschosse glatt mit Holzfutter aus
2020/2022

Bodenbeläge

KG: Diele mit Marmorwerkstein
Räume weitgehend mit keramischem Belag

EG: Diele mit Marmorwerkstein
Küche mit Feinsteinzeug, Räume mit Parkett

DG: Parkett/Fertigparkett
Parkett teilweise neu verlegt/aufgearbeitet



Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt/gespachtelt mit Vlies/Raufaser und Anstrich

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC
Sep. WC, dem Baujahr des Hauses entsprechend

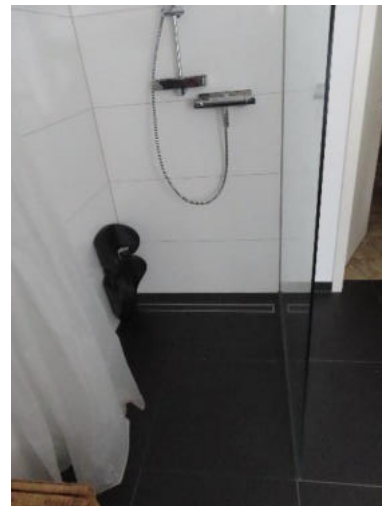
DG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Die Bäder wurden 2019 erneuert



WC EG



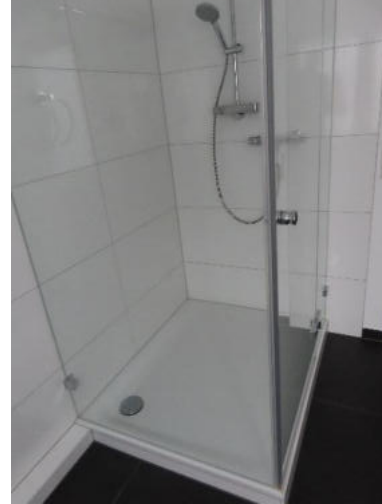
Bad EG



Bad EG



Bad DG



Bad DG

Heizung

Gas-Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostatventilen
Heizzentrale aus 1993 Nennleistung 23 kW
Fußbodenheizung und Handtuchwärmekörper in den Bädern



Warm-Wasserbereitung



Zentral über einen Warmwasserspeicher



Elektroinstallationen

Dem sonstigen modernisierten Standard des Hauses entsprechend sowie Internetanschlüsse in den Räumen

Besondere Ausstattung

- abschließbare Fenstergriffe
- teilweise Insektenschutz an den Fenstern

Besondere Bauteile

- Eingangsstufe mit Natursteinbelag
- Edelstahlaußenkamin zum geplanten Anschluss eines Ofens für Festbrennstoffe im Wohnraum
- Dachgauben
- Markise (nicht mehr wertrelevant)
- Kaminkopf, verschiefert
- Dacheinschnitt mit Loggia

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton mit keram. Belag
Wände wie das Wohnhaus
Flachdach aus Stahlbeton mit Bitu-Dichtbahnen
Sektionaltor mit E-Antrieb aus 2013
seitl. Außentür aus einer Holzkonstruktion
Holzfenster mit Einfachverglasung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation
- TV über SAT-Anlage



5.2 Außenanlagen

Die Garagenzufahrt ist mit Betonpflaster befestigt, der Hauszugang weist einen Belag aus Waschbetonplatten / Natursteinplatten auf.

Vor- und Hausgarten haben Rasenflächen mit Ziergehölzen.

Die Terrasse hat einen Belag aus polygonal verlegten Natursteinplatten

Der Hausgarten ist bis zur rückwärtig angrenzenden Straße Ath rel. stark ansteigend.





Zum Vergleich ohne schneebedeckte Flächen:



Abb. aus 2023



Abb. aus 2023



Abb. aus 2023

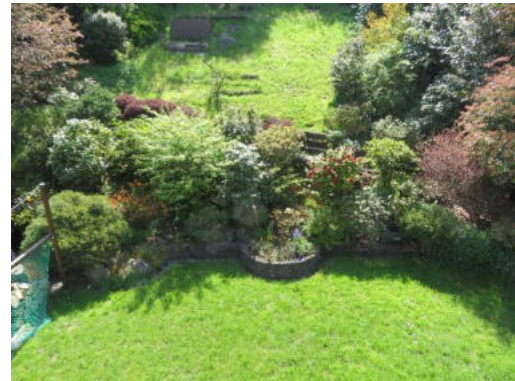


Abb. aus 2023

**5.3 Bau- und Unterhaltungs-
Zustand der Gebäude**

Bau- und Unterhaltungszustand von Wohnhaus
und Garage sind gut.

Abweichend wurde festgestellt:

1. Wohnhaus

- Einzelne Durchfeuchtungen an Kelleraußenwänden mit Putzschäden sowie Schäden an einem Kellerlichtschacht



- Fehlender Belag auf der Loggia nach Entfernung des Fliesenbelags und nach Durchführung von Abdichtungsarbeiten
- Einzelne Rissbildungen am Belag der Kelleraußentreppe
- Fehlende elastische Versiegelung Fenster / Verblendmauerwerk nach Erneuerung der Fenster
- Restarbeiten an Fuß- / Sockelleisten, Elektroswitcher / -installationen
- Restliche allgemeine Renovierungsarbeiten
- Überprüfung Abdichtung Kaminkopf / Dach

2. Garage

3. Außenanlagen

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 20.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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

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

5.4 Energetische Beurteilung

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

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



Der energetische Zustand des Wohnhauses wurde verbessert durch die Erneuerung der Fenster sowie Schließen von Heizkörpernischen.

5.5 Grundrissfunktionen Wohn- / Nutzflächen

Die Wohnfläche des Hauses in Erd- und Dachgeschoss mit rd. 211,0 qm ist großzügig.

Das Wohnhaus ist unterkellert, daher steht das Kellergeschoss als Ergänzungsfläche zur Verfügung.

Das Wohnhaus wurde lt. Angabe auf der Bauzeichnung als Zweifamilienhaus errichtet. Die beiden Ebenen des Hauses sind nicht abgeschlossen, so dass sich nur eine Nutzung als Einfamilienhaus bzw. als Mehrgenerationenhaus anbietet.

5.6 Weitergehende Hinweise

1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*

2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*

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

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.



Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Wohnhauses wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

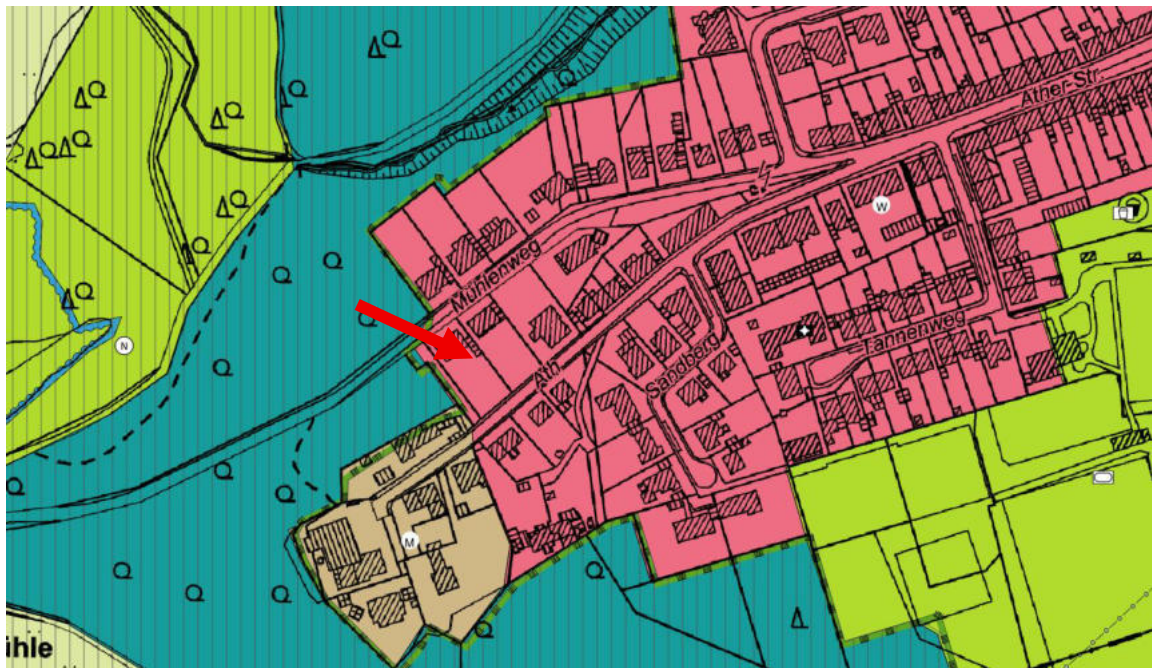
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der Städte-Region Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung des Stadtteils Bardenberg gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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



Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus bzw. um ein Mehrgenerationenhaus.

Objekte dieser Art werden zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

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



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

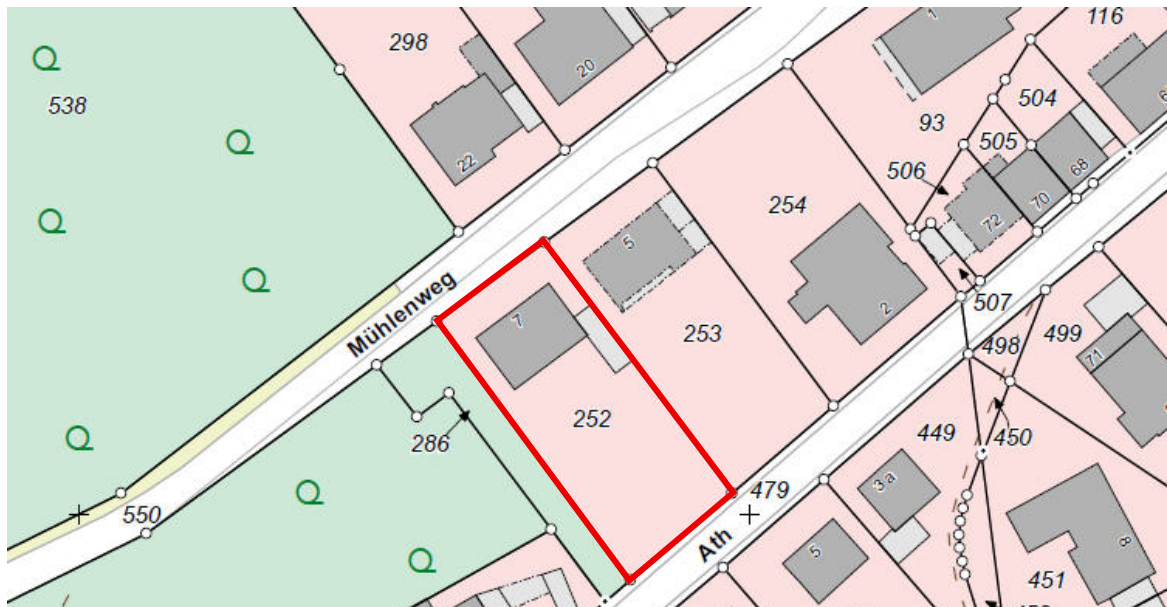
8.1 Bodenwert

Gemarkung Bardenberg

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
20	252	Gebäude- und Freifläche Mühlenweg 7	946 qm

Zweifronten Grundstück

Fronten : je rd. 20,0 m
 Tiefe : rd. 47,0 m
 Grundstückszuschnitt : Rechteckig mit geringen Abweichungen
 (siehe Flurkarte)





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **320,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Bauweise	offen
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	525 qm
• Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 3. Diese umfasst eine Bandbreite von 310,00 - 489,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 320,00 €/qm liegt somit im unteren Bereich der vorgenannten Stufe 3.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht bezüglich seiner Tiefe von den Merkmalen des Richtwertgrundstückes ab.

Die Grundstückstiefe von rd. 47,0 m führt aufgrund des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten (Tiefentabelle des Gutachterausschusses) zu einem Faktor von 0,895.

$$\text{Daraus folgt: } 320,00 \text{ €/qm} \times 0,895 = 286,40 \text{ €/qm}$$

rd. 286,00 €/qm

Hinweis:

Aufgrund der zweiten Front an der Straße Ath wird eine Aufteilung in Bauland und Gartenland (nach 35 m Grundstückstiefe) nicht vorgenommen, sondern lediglich eine Tiefenanpassung auf der Grundlage der vorgenannten Tiefentabelle (s.o.).



Daraus folgt:

Gemarkung Bardenberg

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
20	252	Gebäude und Freifläche Mühlenweg 7	946 qm	286,00 €	270.556,00 €	270.556,00 €
Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)					270.556,00 €	
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks						270.556,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell gem. ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für IV / 2025

Bund = 190,6 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF in 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	419,0	876,00 €	1.669,70 €	699.600,00 €	3 46,0	377.780,00 €
2. PKW-Garage	33,0	520,00 €	991,10 €	32.706,30 €	4 46,0	17.660,00 €
						395.440,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.01, Einfamilienhaus freistehend

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -

(Erdgeschoss unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut)

Baujahr: 1966

fiktives Baujahr: 1987 (aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 725,00 - 1.005,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **876,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Anpassungsfaktoren: ---

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Daraus folgt: 876,00 €/qm BGF x 1,0 = **876,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte

395.440,00 €



Übertrag Gebäudewerte 395.440,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage

- lt. Sachwertrichtlinie NHK 2010 -
Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **520,00 €/qm BGF**

3 Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer
zum Bewertungszeitpunkt 43 Jahre bei 80 Jahren
Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = **46,0 %**.

4 Abschreibung wie vor

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 22 des Wertgutachtens)	+	<u>15.000,00 €</u>
	=	410.440,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	410.440,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	28.000,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		438.440,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u><u>438.440,00 €</u></u>
---	----------	-----------------------------------

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte	
Bodenwert	€ 270.556,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€ 438.440,00
	€ 708.996,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. € 709.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

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

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Einfamilienhaus** wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat in seinem Marktbericht 2025 (Auswertungen aus 2023 + 2024) Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Bodenrichtwertstufe 3, die hier vorliegende Objektart und die Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 709.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,84.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Großzügiges Grundstück in direkter Nähe zum Wurmatal (Landschaftsschutzgebiet)
- Wohnhaus mit rd. 60 Jahre alter Bausubstanz, modernisiert wie beschrieben
- Großzügiges Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garage + Stellplatz)
- Steigende energetische Anforderungen an Wohngebäude
- Relativ hoher vorläufiger Sachwert mit einem hierdurch eventuell eingeschränkten Käuferkreis

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird der durchschnittliche Sachwertfaktor von 0,84 zugrunde gelegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
709.000,00 €	x	0,84	=	595.560,00 € =====



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

- a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 24 + 25 des Wertgutachtens)
- 20.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 595.560,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten - 20.000,00 €
= 575.560,00 €

Sachwert rd. **575.000,00 €**

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), die aktuellen Entwicklungen und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, **wird der ermittelte Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Einfamilienhauses

Mühlenweg 7

in 52146 Würselen - Bardenberg

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 07. Januar 2026
mit

575.000,00 €

Herzogenrath, 20. Januar 2026

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen
Stand 01.01.2025**