

Heike Grafen

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

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

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

Verkehrswertgutachten

**für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
Lörschpülgen 26 in 52134 Herzogenrath-Merkstein**



Datum des Gutachtens: 05.05.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 64/24

Inhaltsverzeichnis

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

6.1	Allgemeines	22
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	23
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	24
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	24
7.1	Allgemeines	24
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	25
7.3	Vorläufiger Ertragswert	27
8	Zusammenstellung der Werte	27
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	27
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	28
10.1	Baumängel / Bauschäden	28
10.2	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	28
10.3	Zusammenstellung der Werte	29
11	Verkehrswert	30
12	Anhang	32
12.1	Fotos	32
12.2	Planunterlagen aus der Bauakte ohne Maßstab	37

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag:	07.04.2025
Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Qualitätsstichtag:	07.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	07.04.2025 (nur außen)
Teilnehmende:	die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einer rechts angebauten, zweigeschossigen, vollständig unterkellerten Doppelhaushälfte, genutzt als Einfamilienhaus, mit vermutlich teilweise ausgebautem Dachgeschoss und links angebaute PKW-Garage
Objektbezogene Unterlagen:-	Grundbuchauszug Merkstein 11106 (ohne Abt. III), unbeglaubigt, vom 11.12.2024 - schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 10.03.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 07.04.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 17.03.2025 - schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 10.03.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 12.03.2025 - schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 26.03.2025 - schriftliche Auskunft EBV GmbH über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.04.2025 - Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 07.04.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
Besonderheiten:	- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die

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

Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Das Objekt war am Tag der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Auftragsgemäß erfolgt die vorliegende Bewertung ohne Innenbesichtigung. Ein entsprechender Sicherheitsabschlag wird berücksichtigt.**

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 in der jeweils gültigen Fassung

wesentliche verwendete Literatur:

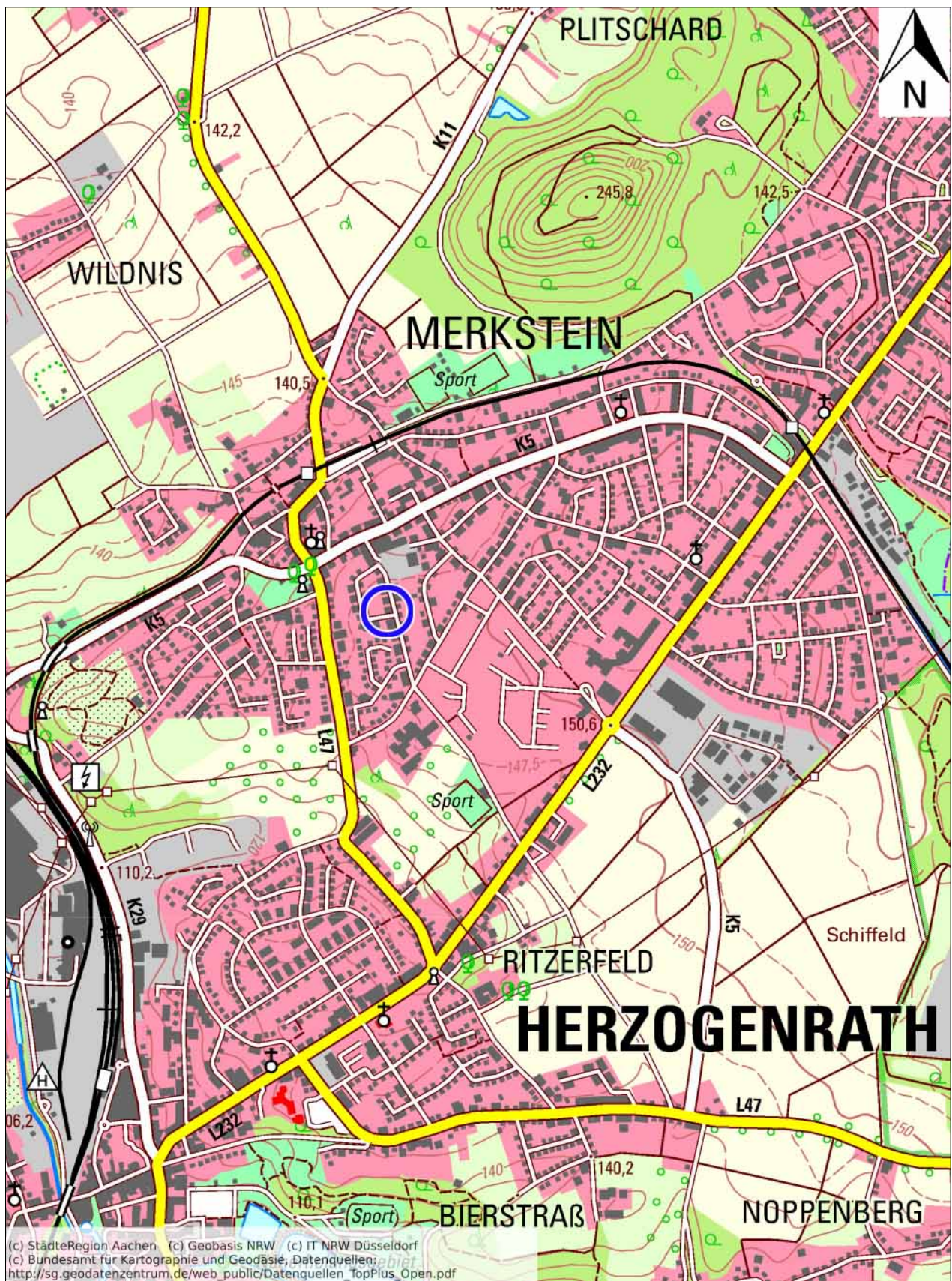
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger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

- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 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

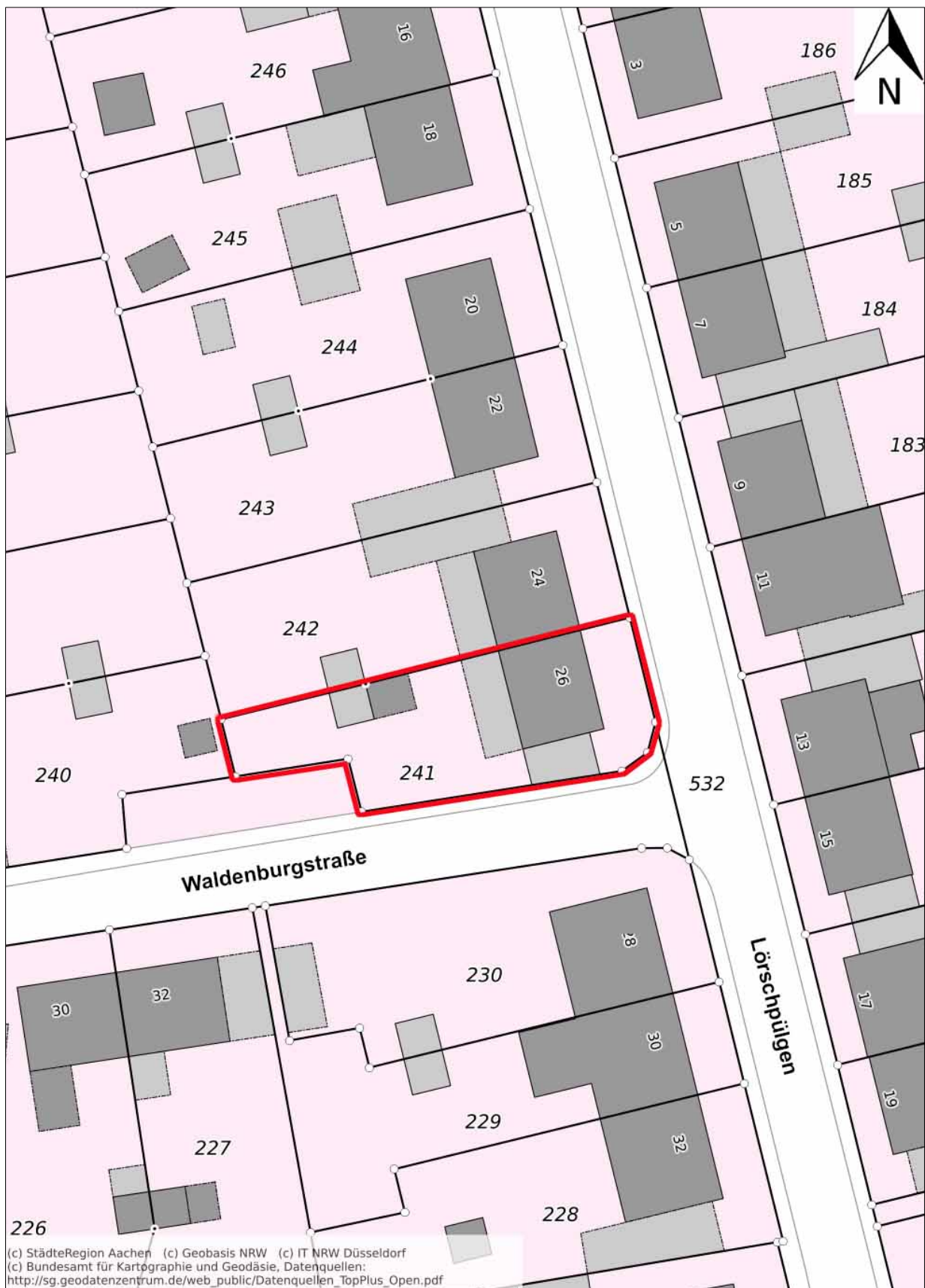
Hinweis:

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.



DTK 15.000, Quelle: <https://geoportal.staedtregion-aachen.de>



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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Merkstein von Herzogenrath, ca. 1,8 km nördlich des Herzogenrather Zentrums. Die Stadt Herzogenrath hat rd. 47.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Eckgrundstück wird im Osten von der Straße Lörschpülgen erschlossen und grenzt im Süden an die Waldenburgstraße. Es handelt sich um öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straßen, die im Bereich Lörschpülgen als Sackgasse enden. Die Straße Lörschpülgen hat beidseitige Gehwege und wechselseitige Parkmöglichkeiten, die Waldenburgstraße ist jeweils einseitig mit einem Gehweg und Parkmöglichkeiten ausgestattet. Die Straßen liegen in einer Tempo-30-Zone und verfügen über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Im Norden und Westen grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke sowie im Westen zusätzlich an eine Parkbucht mit öffentlichen Stellplätzen. Der Garten ist nach Westen orientiert. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, freistehend, als Doppel- oder Reihenhäuser. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
Verkehrslage:	Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) mit direkter Busverbindung nach Aachen befinden sich in ca. 260 m Entfernung an der Kirchrather Straße. Die Regionalbahn-Haltestelle Alt-Merkstein ist ca. 600 m, der Bahnhof Herzogenrath mit überörtlicher Anbindung ist ca. 2,1 km entfernt. Die Autobahnauffahrten Aachen-Zentrum oder Aachen-Laurensberg auf die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande sowie die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien befinden sich jeweils in ca. 11 km Entfernung.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 200 m Entfernung an der Kirchrather Straße sowie darüber hinaus in ca. 2 km Entfernung im Zentrum von Herzogenrath. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 13,5 km Entfernung gegeben.
Bildungseinrichtungen:	In Herzogenrath befinden sich ab ca. 600 m Entfernung im Umkreis von ca. 1,6 km mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, verschiedene weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 3 km in Herzogenrath und darüber hinaus in der gesamten Städteregion.

Immissionen:	Bei den Ortsbesichtigungen wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen.
Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge an der Straße Lörshpülgen ca. 10 m, an der Waldenburgstraße ca. 30 m, Grundstücksbreite ca. 5 bis 13 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 33 m, unregelmäßiger, polygonaler Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 12.03.2025 kein Verdacht auf Altlasten.

Bergbau: Die Bezirksregierung Arnsberg teilt diesbezüglich mit Schreiben vom 26.03.2025 mit: *„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich im letzten Jahrhundert Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit der Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden.“*

Auf meine diesbezügliche Anfrage antwortete die EBV GmbH mit Schreiben vom 10.04.2025, dass eine Beeinflussung hinsichtlich des von ihr zu vertretenden Steinkohleabbaus nicht vorliegt und nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen werden kann.

Außerdem liegt das Grundstück gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 28.03.2025 außerhalb des Gefährdungsbereiches der Hinterlassenschaften des tages-/oberflächennahen Altbergbaus und ist somit von dieser Problematik nicht betroffen.

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

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei außergewöhnlichen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 100 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen keine Überflutungsgefahr des Grundstücks besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Herzogenrath, Blatt 11106
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Merkstein, Flur 27, Flurstück 241, Gebäude- und Freifläche, Lörschpülgen 26, groß 399 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: <i>Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen</i>
Abteilung III:	<i>(lag nicht vor)</i> Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.03.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Herzogenrath vom 10.03.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an.

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

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 10.03.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Es wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Herzogenrath ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP Herzogenrath, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,

so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen und den vorliegenden Unterlagen.

Art der Bebauung:	rechts angebaute, zweigeschossige, vollständig unterkellerte Doppelhaushälfte mit vermutlich teilausgebautem Dachgeschoss und links angebauter PKW-Garage
Nutzung:	Das Gebäude wird am Wertermittlungstichtag als Einfamilien-Wohnhaus genutzt.
Baujahr:	Wohnhaus vermutlich ca. 1959, Garage vermutlich ca. 1979
Modernisierungen:	unbekannt Nach dem äußeren Erscheinungsbild wurden vermutlich folgende Modernisierungen zu unbekanntem Zeitpunkt durchgeführt - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden eingebaut - Einbau von Dachflächenfenstern - Teilflächen der Fassade vermutlich mit Wärmedämmputz versehen. Weiterhin wird angenommen, dass für ein Objekt dieses Baujahres übliche Modernisierungen der Sanitäranlagen und Bodenbeläge im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.
Raumaufteilung gemäß Baugenehmigung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur, Waschkeller, vier Kellerräume, Kelleraußentreppe
Erdgeschoss:	Hauseingangsflur, Flur, drei Zimmer, Küche, Bad
Obergeschoss:	Treppenhausflur, Flur, drei Zimmer, Küche, Bad
Dachgeschoss:	Treppenhausflur, Kammer, Speicherraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde von der Stadt Herzogenrath zur Verfügung gestellt. Sie enthält folgende Vorgänge: - Bauschein 198/58 zur Errichtung von 40 Wohnhäusern mit Stallgebäude vom 07.03.1958 mit Gebrauchsabnahme-Schein vom 12.10.1959 - Zustimmung zu einer Bauanzeige der Errichtung einer PKW-Garage vom 08.05.1979
-------------------	---

In der Baugenehmigung ist das Wohnhaus als Zweifamilien-Wohnhaus dargestellt. Am Wertermittlungstichtag ist nur eine Klingelstelle vorhanden, so dass angenommen wird, dass das Haus als Einfamilien-Wohnhaus genutzt wird. Ein diesbezüglicher Antrag auf Nutzungsänderung ist in der Bauakte nicht enthalten.

Das Dachgeschoss ist in der Baugenehmigung nicht als Wohnfläche, sondern nur als Kammer und Speicherraum dargestellt. Da kein Antrag auf Nutzungsänderung in Wohnfläche gestellt wurde und die vorhandenen Dachflächenfenster vermutlich nicht die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg erfüllen, wird für diese Wertermittlung ein nur teilweise (im Bereich der Kammer) einfach ausgebautes und nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignetes Dachgeschoss unterstellt.

Für die hinten angebaute, rechts grenzständige Terrassenüberdachung ist ebenfalls kein Antrag auf Baugenehmigung enthalten. Eine entsprechende Genehmigung würde die Zustimmung des Nachbarn sowie ggf. eine Baulasteintragung erfordern. Da auf dem rechten Nachbargrundstück auch eine grenzständige Terrassenüberdachung angebaut wurde, wird unterstellt, dass ein gegenseitiges Interesse an der Genehmigung besteht. Insofern wird hier die Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

Die Abweichungen von der bestehenden Baugenehmigung werden unter 10.1 wertmindernd berücksichtigt.

3.3 Baubeschreibung

In Bezug auf unbekannte Ausstattungsmerkmale werden aufgrund der vorliegenden Unterlagen, des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes Annahmen getroffen und der Bewertung zugrunde gelegt.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Außenwände / Fassaden:	Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen, Giebelfassade vollständig und Rückfassade im Obergeschoss mit Faserzementplatten bekleidet
Hauseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit außen aufgesetztem Gitter, Einfachdrahtverglasung, feststehendem Seitenteil und integriertem Briefeinfachwurfslitz, eine Klingelstelle, Außenbeleuchtung, Eingangsstufen mit Kunststeinbelag auf Stahlunterkonstruktion, Vordach
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: Anstrich EG / OG: überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen

Geschosstreppen:	Betontreppe mit Anstrich zum Kellergeschoss, Betontreppe mit Kunststeinbelag zum Ober- und Dachgeschoss, Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Kelleraußentreppe:	Betontreppe
Kelleraußentür:	Stahltür
Dachform:	traufständiges Satteldach mit Dachüberstand
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	mit Tondachziegeln eingedeckt, Kamin und Ortgang mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung, Rinnen und Fallrohre in Zink Hinweis: Die straßenseitige Dachentwässerung erfolgt über das Regenfallrohr auf dem Nachbargrundstück, während die gartenseitige Entwässerung des Nachbardaches über das Regenfallrohr auf dem zu bewertenden Grundstück erfolgt. Diesbezügliche Grunddienstbarkeiten sind nicht eingetragen. Aufgrund der Gegenseitigkeit ist aus sachverständiger Sicht kein Werteinfluss gegeben.
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich mit Anstrich EG / OG: Estrich mit einfachem Bodenbelag Dachgeschoss: Estrich, teilweise mit einfachem Bodenbelag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: Anstrich EG / OG: tapeziert und gestrichen DG: teilweise verputzt und gestrichen
Innentüren:	Kellergeschoss: überwiegend Holzbrettertüren, teilweise Stahltüren EG / DG / DG: überwiegend naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel EG / OG / DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollladen, im Dachgeschoss zusätzlich zwei Dachflächenfenster
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, Bodenablauf EG / OG: (gem. Baugenehmigung) jeweils ein Bad mit Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest

Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	überwiegend einfacher, baujahrestypischer Standard
Garage:	PKW-Garage, links angebaut in Massivbauweise, Wände gemauert, verputzt und gestrichen, Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten auf Stahlunterkonstruktion eingedeckt, Estrichboden, einfaches Stahlschwinger, elektrisch betrieben, zum Garten Stahlblechtür und Glassteinfeld
Stallgebäude:	kleines Stallgebäude in Massivbauweise, Außenwände in Mauerwerk, verputzt, Betonboden, zwei Stahlblechtüren, einfach verglastes Holzfenster, Dachkonstruktion mit vollkantigem Dachstuhl, Tondachziegel
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasser- und Gasanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Einfriedungen:	Vorgarten mit Holzlattenzaun auf Mauerwerksockel eingefriedet, Garten überwiegend mit Hecken eingefriedet, Stahlgittertür zur Waldenburgstraße
Vorgarten:	als Ziergarten angelegt, überwiegend Rasenfläche mit Baum- und Strauchbestand, Zugang zum Eingang und Zufahrt zur Garage mit Betonsteinpflaster befestigt
Terrasse:	Überdachung mit PVC-Wellplatten auf Stahl- oder Holz-Unterkonstruktion, Bodenbelag mit Beton-Gehwegplatten angenommen
Garten:	überwiegend Rasenfläche, Wegefläche mit Beton-Gehwegplatten befestigt, einfaches Holzgartenhaus

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich -soweit von außen ersichtlich- in überwiegend baujahrestypischem, etwas vernachlässigter Unterhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungsschaden. Die Außenanlagen befinden sich in weitgehend gepflegtem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:
- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

- Dachdeckung stellenweise schadhaft
- Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten vereinzelt schadhaft
- straßenseitiger Holzlattenzaun marode
- Stahlschwingtor der Garage mit Lackabplatzungen
- Rissbildung und Abplatzungen im Außenputz der Garage
- Putzanstrich des Stallgebäudes blättert ab.

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Es wird angenommen, dass geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. 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 Instandhaltungssaus 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 behebbende 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

Das Objekt ist gut als Ein- oder Zweifamilien-Wohnhaus nutzbar.
Die Garage ist für einen normal großen PKW gut nutzbar.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen.

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

Erdgeschoss				
Eingangsflur	1,37*2,80	*0,97	=	3,72
Flur	1,37*1,955	*0,97	=	2,60
Bad	(1,37*2,115-0,55*0,255)	*0,97	=	2,67
Zimmer vorne links	3,665*3,96	*0,97	=	14,08
Zimmer hinten links	3,665*3,095	*0,97	=	11,00
Zimmer hinten rechts	3,505*4,13	*0,97	=	14,04
Küche	(2,05*2,925-0,625*0,315)	*0,97	=	5,63
Spinde	(0,55*0,60+0,60*0,70)/2	*0,97	=	0,36
überdachte Terrasse	(9,25*3,50-1,50*3,50)	*0,25	=	6,78
				60,88 qm
Obergeschoss				
Eingangsflur	1,37*2,80	*0,97	=	3,72
Flur	1,37*1,955	*0,97	=	2,60
Bad	(1,37*2,115-0,55*0,255)	*0,97	=	2,67
Zimmer vorne links	3,665*3,96	*0,97	=	14,08
Zimmer hinten links	3,665*3,095	*0,97	=	11,00
Zimmer hinten rechts	3,505*4,13	*0,97	=	14,04
Küche	(2,05*2,925-0,625*0,315)	*0,97	=	5,63
Spinde	(0,55*0,60+0,60*0,70)/2	*0,97	=	0,36
				54,10 qm
Wohnfläche				
				114,98 qm
Dachgeschoss				
- keine Wohnfläche -				
Nutzfläche Flur	1,10*1,37	*0,97	=	1,46
Nutzfläche Kammer	3,665*3,60	*0,97	=	12,80
Nutzfläche DG				14,26 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

KG	$9,25 \cdot 7,77$	=	71,87 qm
EG / OG / DG	$9,27 \cdot 7,82 \cdot 4$	=	217,47 qm
BGF Wohnhaus			289,34 qm
BGF Garage	$(3,75 + 3,26) / 2 \cdot 6,47$	=	22,68 qm
BGF Stall	$3,32 \cdot 3,41$	=	11,32 qm

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

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

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

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

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

Da das zu bewertende Objekt als Ein- oder Zweifamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

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

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzogenrath
Postleitzahl	52134
Gemarkungsname	Merkstein
Gemarkungsnummer	4259
Ortsteil	Merkstein
Bodenrichtwertnummer	25600
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Merkstein: Gebiet westlich Geilenkirchener Str. / südlich Bahnlinie Herzogenrath-Alsdorf
Freies Feld	409

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

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

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für diesen Bereich von Herzogenrath-Merkstein ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 200,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

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

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

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

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone ohne Lagevor- oder -nachteile. Die Ecklage wird hier mit einem Abschlag in Höhe von 5% leicht nachteilig beurteilt, da hierdurch eine größere Einsehbarkeit und Zugänglichkeit des Grundstücks für Unbefugte gegeben ist, höhere Grundbesitzabgaben zu zahlen sind und Winterdienst für eine größere Fläche zu leisten ist.
Immissionen:	keine nennenswerten Immissionen - keine Abweichungen
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	im Mittel ca. 33 m - Die Grundstückstiefe ist etwas geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses gemäß der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2025, S. 47) um 2% zu erhöhen ist.
Größe:	399 qm – keine wertrelevante Abweichung
Ausnutzung:	GRZ = ca. 0,18 / GFZ = ca. 0,35 - nicht relevant

Zuschnitt:	leicht unregelmäßiger Zuschnitt - Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts wird eine Wertminderung in Höhe von 3% des Bodenrichtwerts angenommen.		
	Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:		
Grundstücksgröße:	399 qm		
davon:			
- rentierliches Bauland:	399 qm		
	Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	200,00 €	
	konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>	
		200,00 €	
	Anpassung wegen Ecklage	*0,95	
	Anpassung wegen Tiefe	*1,02	
	Anpassung wegen Zuschnitt	<u>*0,97</u>	
	angepasster Bodenwert	<u>188,00 €</u>	
Bodenwert:	399 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.		
	Erschließungskosten à 188,00 €/qm		
	399 qm * 188,00 €/qm =		<u>75.012,00 €</u>

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer: Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem tatsächlichen Baujahr sowie den unterstellten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1972 als fiktives Baujahr.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude unter Berücksichtigung des teilweise einfach ausgebauten Dachgeschosses ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 650,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, I/2025: 187,2 (Basis 2010=100)

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

NHK, angepasst: $650,00 \text{ €} * 1,872 * 1,0 = 1.217,00 \text{ €/qm BGF}$

$289 \text{ qm} * 1.217,00 \text{ €/qm} = 351.713,00 \text{ €}$

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF
enthalten sind (Kelleraußentreppe,
Terrassenüberdachung etc.), pauschal: 28.000,00 €
zuzüglich Stallgebäude, pauschal 5.000,00 €
zuzüglich Garage, pauschal 15.000,00 €

durchschnittliche Herstellungskosten der
baulichen Anlagen: 399.713,00 €

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 27 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 27 / 80 = 0,34$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:
 $399.713,00 \text{ €} * 0,34 = 135.902,00 \text{ €}$

zuzüglich Wert der Außenanlagen
einschl. Hausanschlüsse 10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen und
sonstigen Anlagen: 145.902,00 €

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	75.012,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>145.902,00 €</u>
 vorläufiger Sachwert	 <u>220.914,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 221.000,00 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Es ist nicht bekannt, ob ein Mietvertrag besteht. 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 1971 bis 1980 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,50 bis 6,20 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 bis 120 qm gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag 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 unterstellten eher einfachen Ausstattung, der Gartennutzung sowie der Marktlage wird eine Miete in Höhe von 6,80 €/qm Wohnfläche angenommen. Für die eingeschränkte Nutzung der Kammer im Dachgeschoss wird eine um 50% reduzierte Miete angenommen. Für die Garage wird eine zusätzliche marktübliche Miete von 50,00 € monatlich 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:	115 qm * 6,80 € * 12 =	9.384,00 €
	14 qm * 6,80 € * 50% * 12 =	571,00 €
	50,00 € * 12 =	600,00 €
		10.555,00 €

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

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

abzüglich Instandhaltungskosten
115 qm * 14,00 €/qm/Jahr = - 1.610,00 €
14 qm NF im DG * 14,00 €/qm/Jahr = - 196,00 €
1 Garage * 106,00 € - 106,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
2% von 10.555,00 € - 211,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 2.482,00 €
entspricht ca. 24 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 8.073,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
75.012,00 € * 1,4% - 1.050,00 €

Reinertragsanteil
der baulichen Anlagen: 7.023,00 €

Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 170 bis 309 €/qm mit einer Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,6% +/- 0,9 angegeben. Die aus 102 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 0,9 bis 3,6%, der Median beträgt 0,6%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektart und -lage ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,4% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 1,4% und RND 27 Jahre: 22,36

Ertragswert der baulichen Anlage:	7.023,00 € * 22,36 =	157.034,00 €
--------------------------------------	----------------------	--------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	75.012,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>157.034,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>232.046,00 €</u>
-------------------------	---------------------

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 232.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	221.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	232.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 5%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).
Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025.

Für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 170 bis 309 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,04 und ein Median von 1,03 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,67 und 1,51.

Die 277 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 61 bis 246 qm, ø 123 qm
- Baulandflächen von 85 bis 920 qm, ø 400 qm
- tatsächliche Baujahre von 1790 bis 2021, ø 1957

- Restnutzungsdauern von 12 bis 78 Jahren, ø 34 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 96.000 bis 521.000 €, ø 259.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 221.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,06.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektart und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,05 angemessen.

vorläufiger Sachwert	220.914,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,05	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>231.960,00 €</u>

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den von außen sichtbaren Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, aber auch um Folgen unterlassener Instandhaltung. Zusätzlich wird ein potenzieller Erwerber die Abweichungen von der Baugenehmigung wertmindernd in Ansatz bringen. Zur Berücksichtigung dieser Umstände wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 10.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 4% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts.

10.2 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Grundstück und das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit über den aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich am vorläufigen Gebäudesachwert und zwar sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigung des Ausbaus und des Rohbaus durch Baumängel / Bauschäden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes wird für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau eine Relation von 45% zu 55% unterstellt.

Der kalkulatorische Gebäudewertanteil beträgt entsprechend dem vorläufigen Sachwert rd. 146.000 €. Davon entfällt ein Anteil von rd. 66.000 € auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 80.000 € auf den Ausbau.

In Unkenntnis der tatsächlichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 10%
- Ausbaus von ca. 15%.

Somit ergibt sich:

10% * 66.000 € =	6.600,00 €
15% * 80.000 € =	<u>12.000,00 €</u>
insgesamt:	<u>18.600,00 €</u>

Es wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt 18.600,00 € angenommen. Dies entspricht rd. 8% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts.

10.3 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	231.960,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 10.000,00 €
Werteinfluss mangelnde Innenbesichtigung aus 10.2	<u>- 18.600,00 €</u>
 Sachwert	 <u>203.360,00 €</u>
	<u>rd. 203.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks Lörschpülgen 26 in 52134 Herzogenrath-Merkstein

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 auf

203.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreitausend Euro).

Dies entspricht einem Durchschnittswert 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. 2.015 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2025 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 230.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2050 €/m²		
Gemeinde	Herzogenrath		
Immobilienrichtwertnummer	253841		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1955	1959	0.0 %
Wohnfläche	111-130 m²	115 m²	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 m²	399 m²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.990 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		230.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert entspricht somit nahezu dem Immobilienpreis. Dies ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage 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. Mai 2025

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Lörschpülgen in Richtung Nordwesten



Lörschpülgen in Richtung Südosten



Waldenburgstraße in Richtung Westen / Ecke Lörspülgen



Waldenburgstraße in Richtung Osten



Lörschpülgen 26, Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten



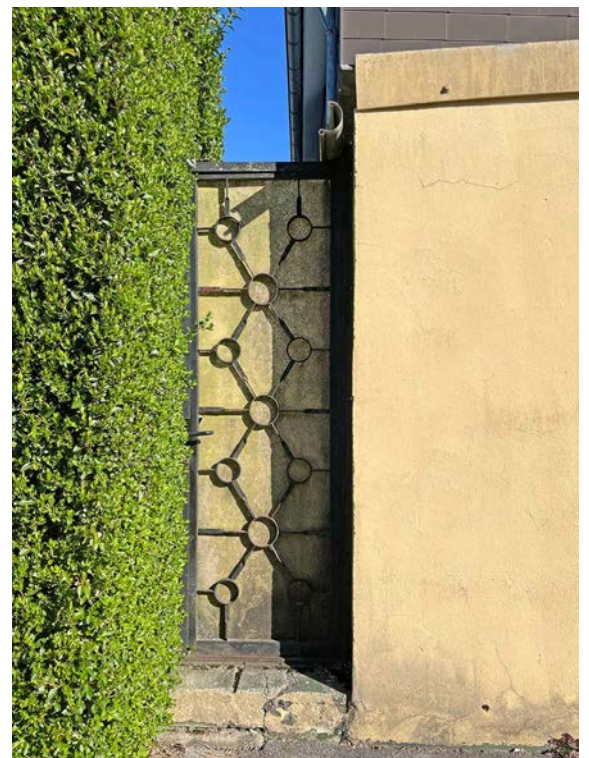
Ansicht von Südosten



Garage mit Zufahrt



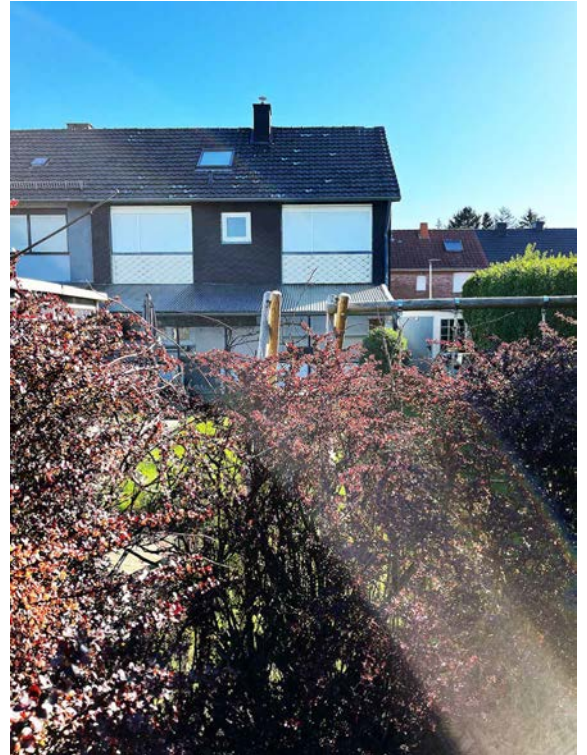
Ansicht von Süden



Seiteneingang von der
Waldenburgstraße zum Garten



Ansicht von der Waldenburgstraße aus Richtung Südwesten

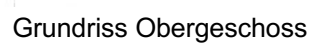


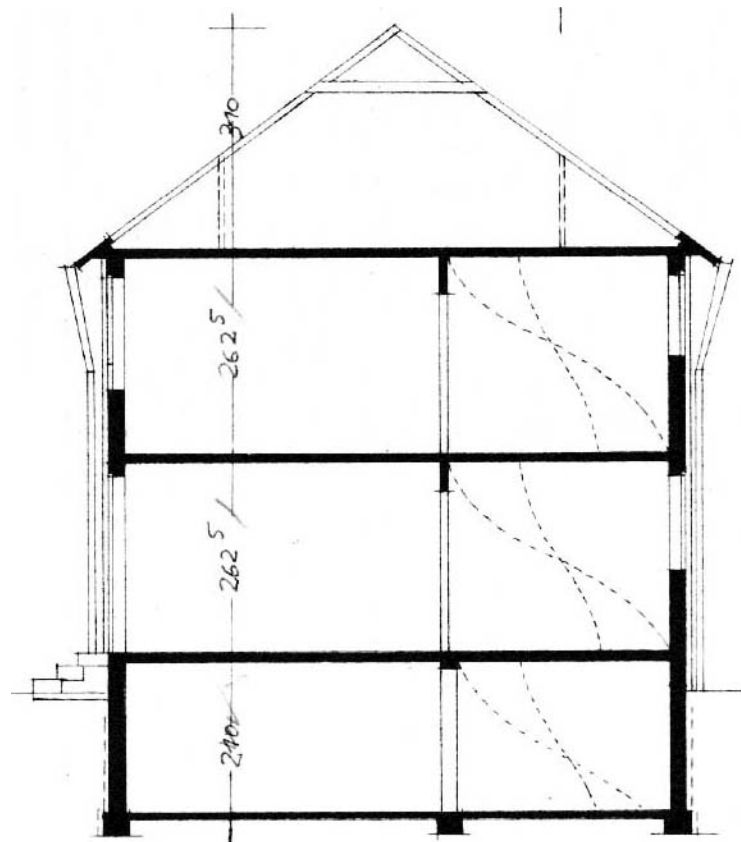
Ansicht von Westen

The floor plan shows a building layout with the following features:

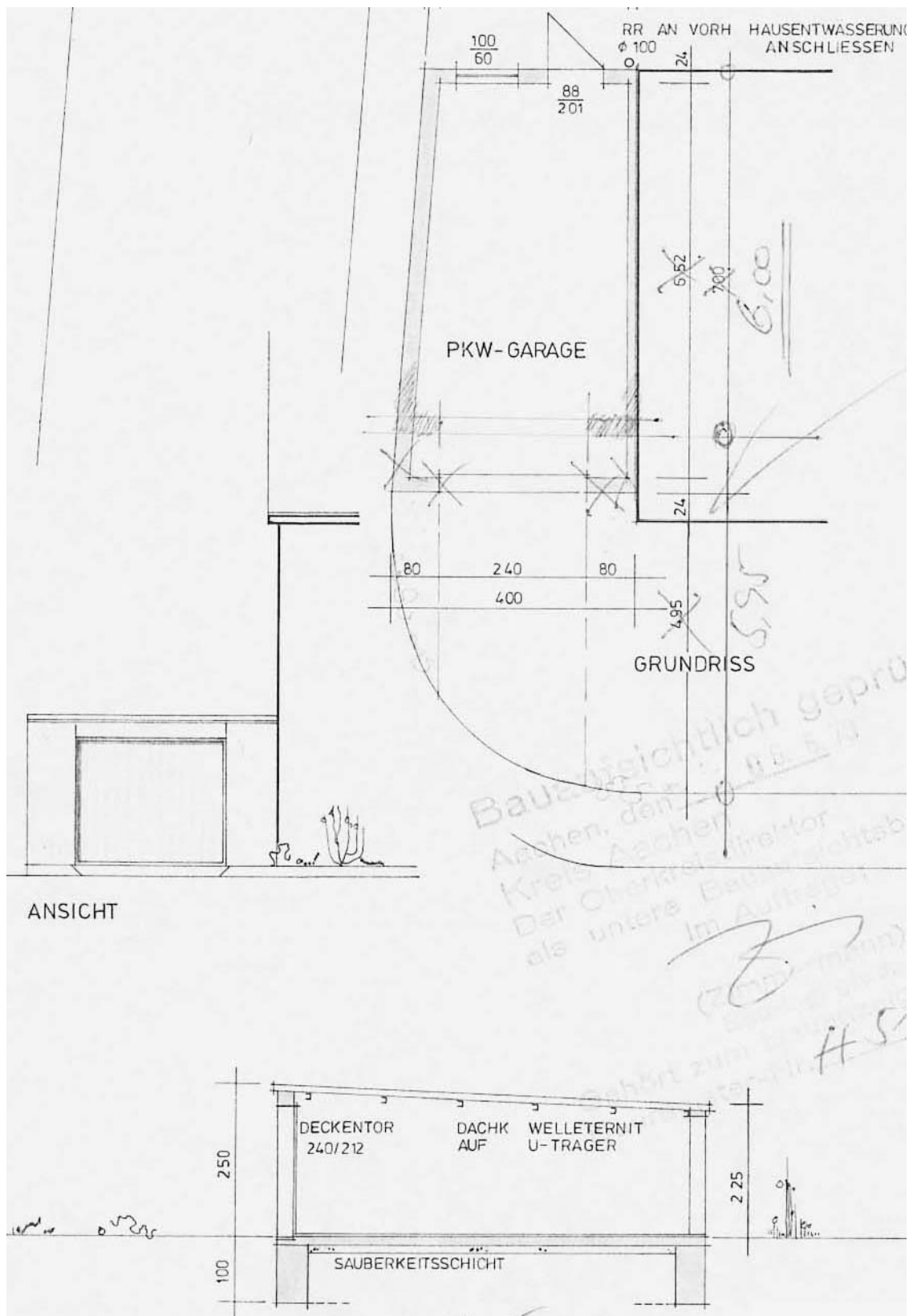
- North Arrow:** Located in the top left corner, pointing upwards.
- Scale Bar:** A horizontal line with a vertical tick mark at the right end, located below the north arrow.
- Waschküche:** A rectangular room on the left side of the plan.
- Keller 1:** A rectangular room in the top right corner.
- Keller 2:** A large room at the bottom, featuring a semi-circular protrusion on its right side.
- Doors:** Indicated by small rectangles with an arrow showing the swing direction.
 - One door is on the right wall of the Waschküche, opening into a central hallway.
 - Another door is on the left wall of Keller 1, opening into the same hallway.
 - A third door is on the left wall of Keller 2, opening into the hallway.
- Windows:** Represented by small rectangles with a cross inside, located on the outer walls of the rooms.
- Handwritten Labels:** The rooms are labeled "WASCHKÜCHE", "KELLER 1", and "KELLER 2" in capital letters.

37

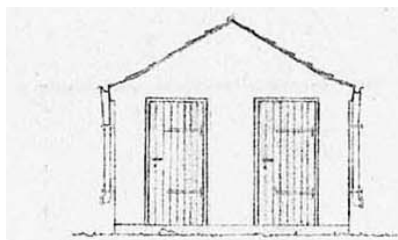




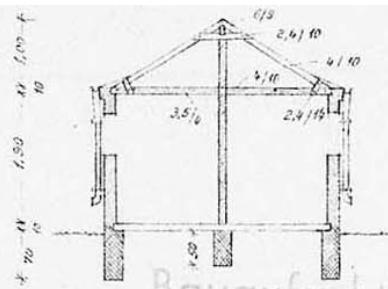
Schnitt



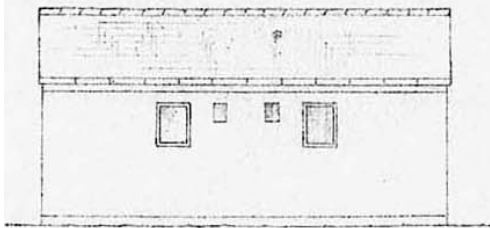
Garage, Grundriss, Ansicht und Schnitt



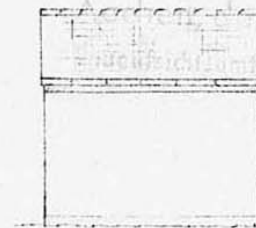
Vorder u. Hinteransicht



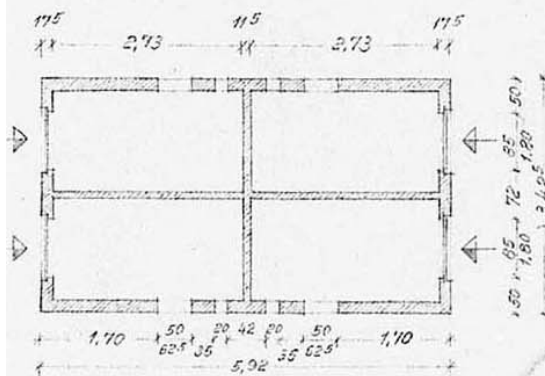
Querschnitt der Ställe:



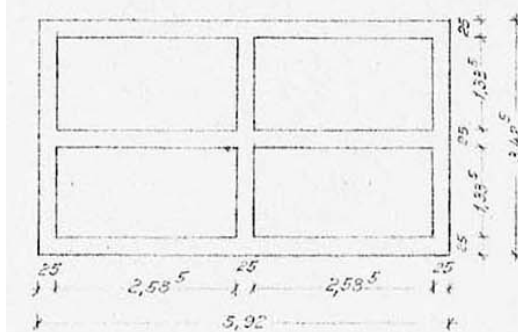
Seitenansicht:



Seitenansicht



Grundriß:

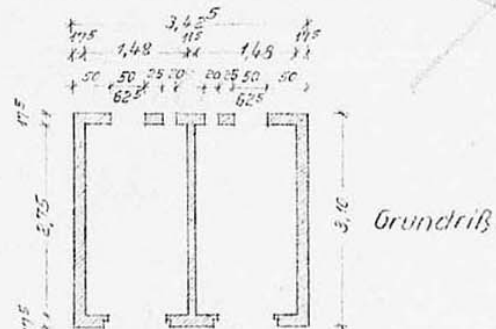


Fundamente:

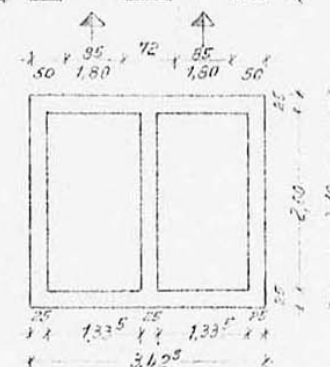
Viererstall



hintere Ansicht:



Grundriß



Fundam

Zweierstall

Aachen, den 27.12.1956

Stallgebäude, Grundriss, Ansicht, Schnitt