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 einem Wohnhaus in Fertigbauweise sowie einer Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück Pannesheider Straße 110 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid



Datum des Gutachtens: 27.04.2026

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 18 K 71/23

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lagefaktoren	10
2.2	Zuschnitt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.4.1	Grundbuch	15
2.4.2	Baulasten	16
2.4.3	Erschließungsbeiträge	16
2.4.4	Wohnungsbindung	16
2.4.5	Mietvertrag	16
2.4.6	Denkmalschutz	16
2.4.7	Planungsrechtliche Situation	16
3	Gebäudebeschreibung	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Baurechtliche Situation	18
3.3	Baubeschreibung	19
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	21
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	22
3.7	Berechnungen	23
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.12.2003	23
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	24
3.7.3	Überschlägige Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) nach DIN 277	24
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24

5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	26
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	28
6.1	Allgemeines	28
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	28
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	29
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	30
7.1	Allgemeines	30
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	31
7.3	Vorläufiger Ertragswert	32
8	Zusammenstellung der Werte	33
9	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	33
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	34
10.1	Baumängel / Bauschäden	34
10.2	Einfluss Bergbau	34
10.3	Freilegungskosten	35
10.4	bestehender Mietvertrag	36
10.5	Zusammenstellung der Werte	36
11	Verkehrswert	37
12	Anhang	38
12.1	Fotos	38
12.2	Genehmigungsplan des Wohnhauses o. M. (tlw. angepasst)	49
12.3	Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 05.08.2025	50
12.4	Auskunft EBV GmbH vom 29.10.2025	51
12.5	Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen v. 15.01.2026	52

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts
Wertermittlungsstichtag:	27.04.2026
Qualitätsstichtag:	19.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	19.08.2025
Teilnehmende:	vier Miteigentümer und Miteigentümerinnen die Sachverständige Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem kleinen Wohnhaus in Fertigbauweise sowie einer Garage mit angebauten Nebengebäuden (s. u.)



Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de (bearbeitet)

Objektbezogene Unterlagen:
- Grundbuchauszug vom 05.12.2023 (ohne Abt. III)
- Bauakte der Stadt Herzogenrath, digital erhalten am 18.07.2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 11.07.2025
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 19.08.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 14.07.2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 21.10.2025

- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 18.07.2025
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 05.08.2025
- schriftliche Auskunft der EBV GmbH vom 29.10.2025
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 19.08.2025
- Auszug aus der Positivkarte der Stadt Herzogenrath vom 18.07.2025
- Mietvertrag vom 15.01.2022
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen

Besonderheiten:

- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen befand sich im Jahr 2025 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Dies spiegelt sich in der Steigerung der Transaktionszahlen um rd. 14 % und des Gesamtumsatzes um rd. 15 % wider. Die Zahlen liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2022. In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend.
  Der Gutachterausschuss sieht diese Entwicklung in dem anhaltenden Gewöhnungseffekt an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Charakteristisch hierfür ist die Entwicklung der Bau- und Energiekosten, der Bauzinsen und der Lebenshaltungskosten, die seit rund zwei Jahren ohne große Schwankungen deutlich gleichmäßiger als zuvor verlaufen.
  Die gewachsene Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen sorgt – wie bereits im Vorjahr – für ein merklich aktiveres und investitionsfreudigeres Handeln der Marktteilnehmenden.
  Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025) sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, in dem bis Ende des 19. Jahrhunderts oberflächennaher, nicht genehmigter und nicht dokumentierter Uraltbergbau betrieben wurde. Die so entstandenen Schächte und Stollen wurden in vorindustrieller Zeit in der Regel mit lockerem Bodenmaterial verfüllt und nicht dauerhaft standfest gesichert. Es besteht auch heute noch die Gefahr, dass die Erde in diesen Bereichen einbricht. Um das Kostenrisiko bei der Sanierung der Altlastenflächen zu minimieren und Aufschluss darüber zu erhalten, wo der Baugrund stabil ist, wurde ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine „Positivkarte“ für das Altbergbaugebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen. Dazu wurden im Zeitraum 2009 bis 2011 alle verfügbaren Unterlagen sowohl zu den geologischen als auch zu den bergbaulichen Verhältnissen ausgewertet und schließlich auf Basis eines modernen EDV-Geo-Informationssystems

(GIS) kartografisch dargestellt. Gemäß der Positivkarte liegt das Bewertungsgrundstück in Bezug auf den ehemaligen oberflächennahen Bergbau im Bereich von Flächen, die die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gem. §36 GewO und im Regelfall Vor-Ort-Untersuchungen erfordern, um möglicherweise bestehende Gefahren einschätzen zu können. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist das Grundstück daher durch einen Bergbausachverständigen untersuchen zu lassen. Zur Abschätzung des Gefahrenpotenziales hat das Amtsgericht im Rahmen dieser Gutachtenerstellung eine ergänzende Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau eines Ingenieurbüros beauftragt (s. Anhang der Originalversion dieses Gutachtens). Die Stellungnahme ergab, dass die Kosten für Erkundungs- und ggf. Sicherungsmaßnahmen den Bodenwert des Grundstücks als Bauland deutlich übersteigen. Der Grundstücksmarkt wird das Grundstück daher nicht als Bauland betrachten, sondern ihm einen deutlich geringeren Bodenwert zuordnen. Für die bestehenden Gebäude gilt -sofern sie genehmigt sind- Bestandsschutz.

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

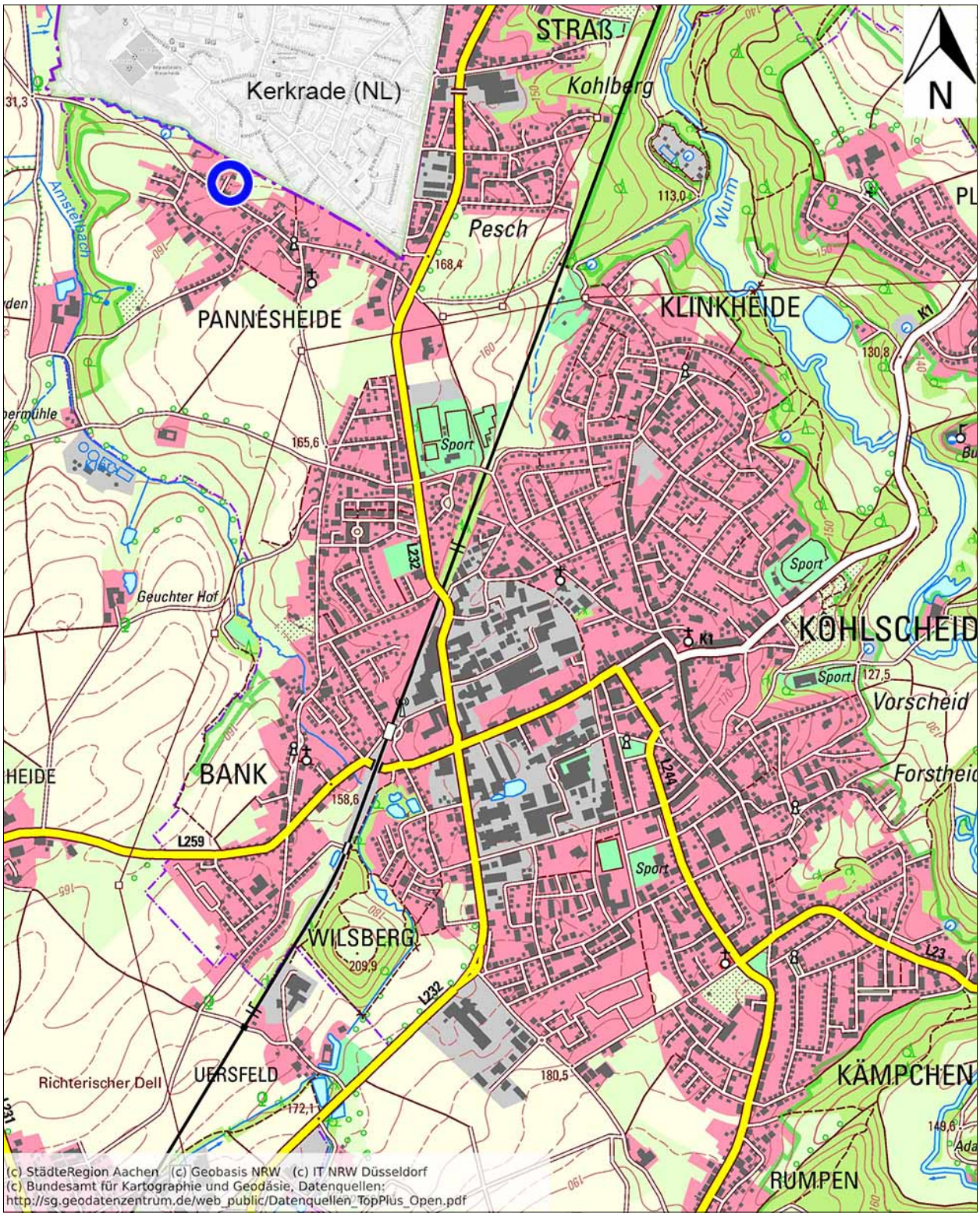
wesentliche verwendete Literatur:

- 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

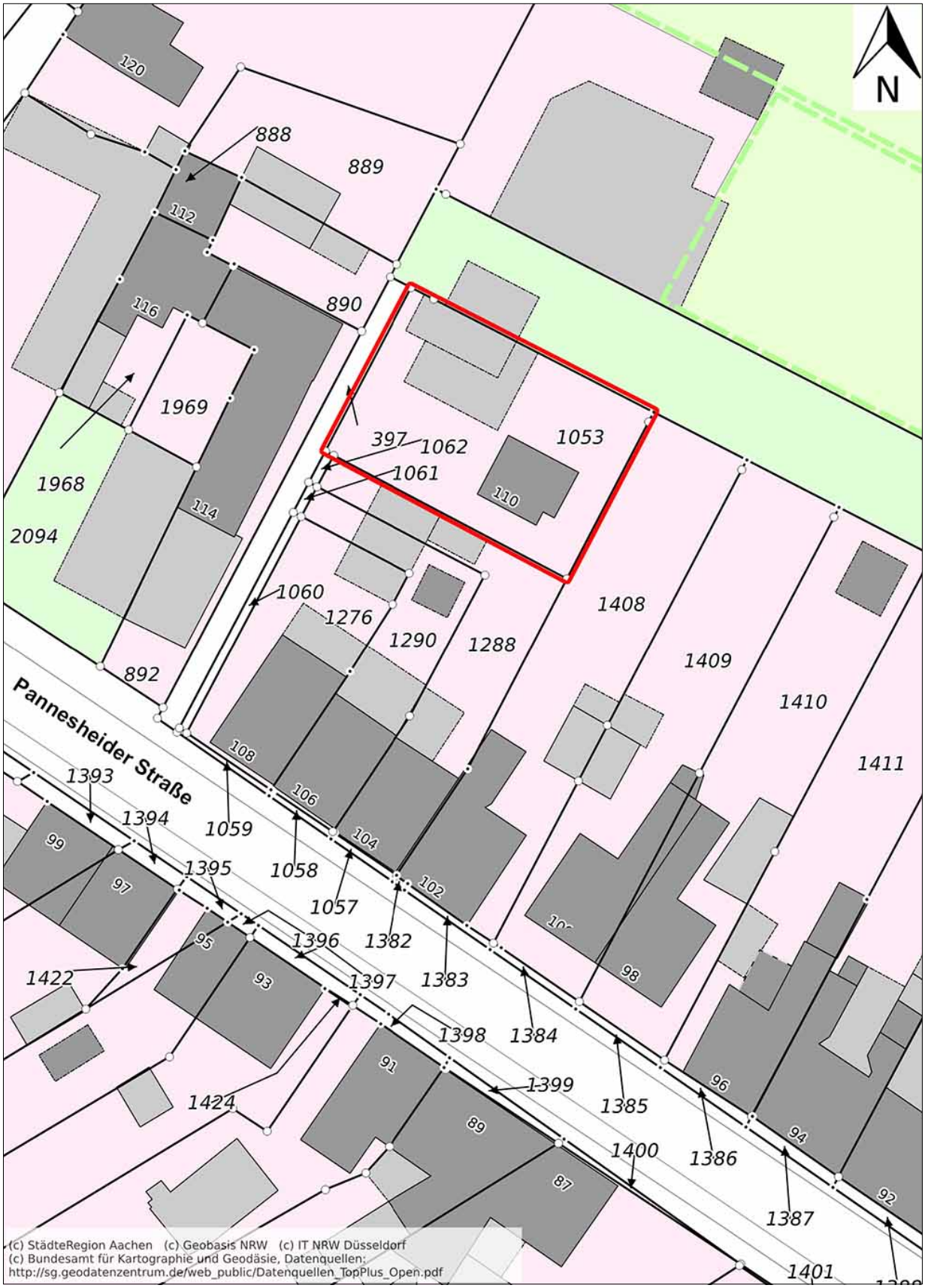
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- 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 M ca. 1:20.000, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de



Lageplan M ca. 1:515, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage: Das zu bewertende Grundstück gehört zur Stadt Herzogenrath und liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Kohlscheid-Pannesheide, südwestlich des Zentrums von Herzogenrath, unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze. Die Stadt Herzogenrath hat rd. 49.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 582.000 Einwohnern.

Mikrolage: Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und wird im Nordwesten von einem schmalen, asphaltierten, öffentlichen Stichweg erschlossen, der von der südwestlich des Grundstück verlaufenden Pannesheider Straße abzweigt. Die Pannesheider Straße ist eine asphaltierte, öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Straße mit beidseitigen Gehwegen und Parkmöglichkeiten in einer Tempo-30-Zone. Der Stichweg und die Pannesheider Straße verfügen über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen. Im Norden und Osten grenzt das Grundstück an Gartenflächen von an der Pannesheider Straße gelegenen, bebauten Grundstücken. Im Süden befindet sich die Garage eines bebauten Nachbargrundstücks.
In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser und Garagen.
Das Gebiet ist als Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.

Verkehrslage: Die Autobahnauffahrt Aachen-Laurensberg auf die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande mit Anschluss an die die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien befindet in ca. 5,6 km Entfernung.
Eine Bushaltestelle des Herzogenrather Stadtbusses liegt ca. 100 m entfernt an der Pannesheider Straße, eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen ist ca. 900 m entfernt an der Voccartstraße. Die nächste Regionalbahn-Haltestelle befindet sich in Kohlscheid und ist ca. 2,5 km entfernt.

Versorgungseinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Pannesheide (Dorfladen) ab ca. 280 m Entfernung und darüber hinaus ab ca. 1 km Entfernung in Kohlscheid und Herzogenrath gegeben. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt finden sich im Stadtzentrum von Aachen in ca. 9,5 km Entfernung.

Bildungseinrichtungen: In Pannesheide befinden sich in fußläufiger Entfernung eine. Kindertagesstätte und eine Grundschule, weiterführende Schulen aller Schulformen befinden sich ab ca. 3,3 km Entfernung in Kohlscheid und darüber hinaus in den angrenzenden Gemeinden der Städteregion.

Immissionen: Beim Ortstermin waren keine nennenswerten Immissionen feststellbar. Die Lärmkarte 2022, herausgegen vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen aus.

Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Mit den umliegenden Grundstücken bildet das Bewertungsgrundstück eine nachteilig zu beurteilende Gemengelage.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Straßenfrontlänge rd. 17 m, Grundstückstiefe rd. 25 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 18.07.2025 kein Verdacht auf Altlasten. Es wird jedoch der Hinweis auf oberflächennahen Bergbau in diesem Bereich gegeben.

Bergbau: Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. Die Bezirksregierung Arnsberg teilte am 20.11.2025 auf meine Anfrage über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung Folgendes mit:
„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Herrenkuhl Reststück“.

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

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 im Auskunftsbereich bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den hier vorliegenden Grubenbildern dokumentierte Abbau dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Abbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist aus diesem Bergbau danach nicht mehr zu rechnen.

Ich weise allerdings auf folgendes hin:
Nach den hier bekannten Lagerstätteninformationen streicht das Flöz „Steinknipp“ im Auskunftsbereich an der Karbonoberfläche aus. Das Karbon (Festgestein) wird im Auskunftsbereich von geringmächtigen Schichten des Tertiärs und des Quartärs überdeckt. Die Festigkeit der Deckschichten kann von hier aus nicht beurteilt werden. Das Flöz „Steinknipp“ steht in geringer Tiefe unter dem Auskunftsbereich an. Ein Abbau des Flözes in geringer Tiefe unter dem Auskunftsbereich ist nicht dokumentiert. Allerdings sind auf historischen Übersichtskarten im näheren Umfeld des oben näher bezeichneten Grundstücks (Flurstück 1053) „Alte Schächte“ und Pingen verzeichnet. Auf Grund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und den Hinweisen kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass unter dem Auskunftsbereich in geringer Tiefe Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau, der auf Grubenbildern nicht verzeichnet ist, stattgefunden hat. Ob derartiger Bergbau tatsächlich geführt wurde und ob er heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, ließe sich allerdings erst nach Durchführung geeigneter Erkundungsmaßnahmen (eventuell Bohrungen) beantworten.

Ich gebe folgenden allgemeinen Hinweis zum Einwirken eines möglichen Bergbaus.:
- *Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).*

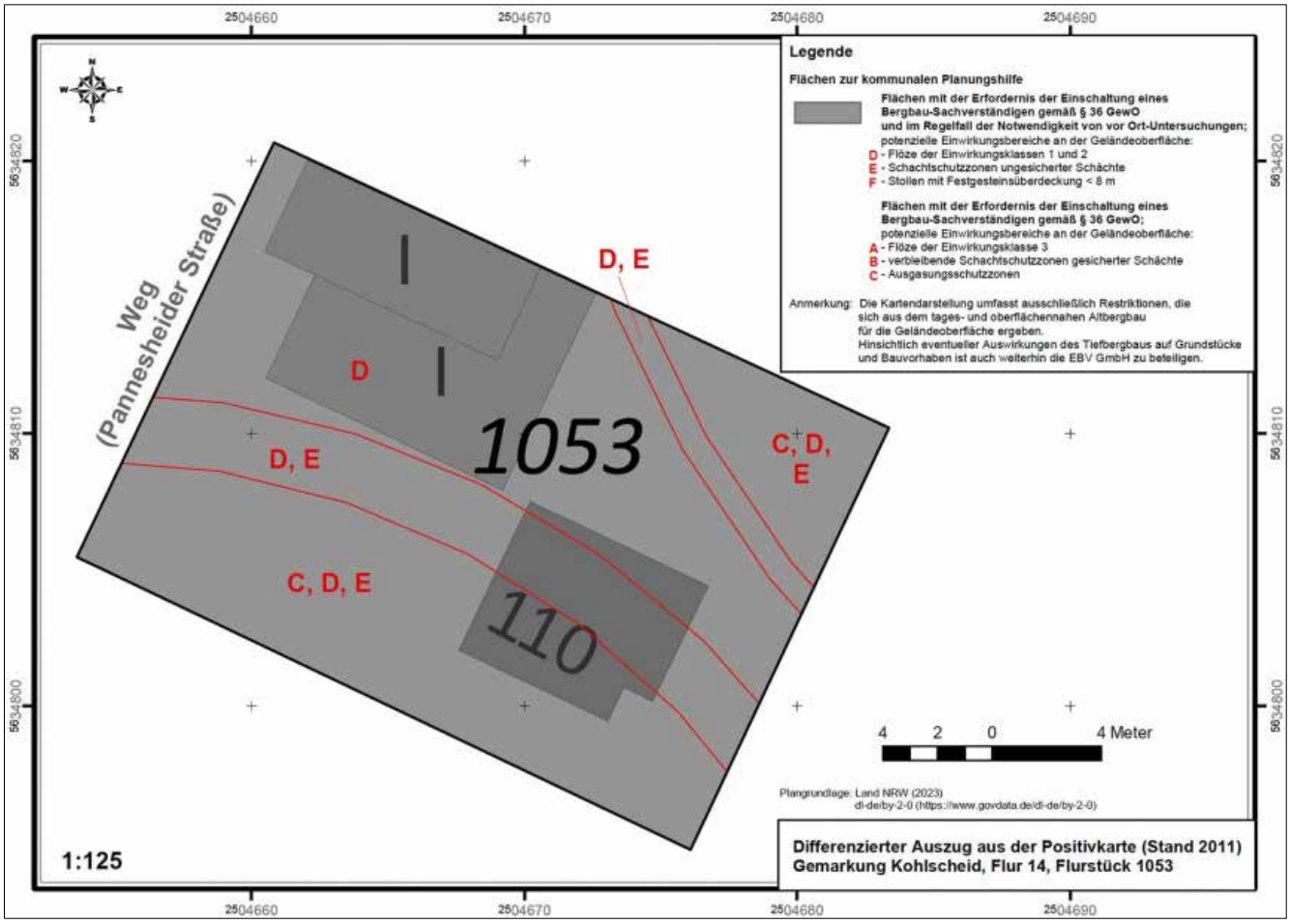
Im Auftrag der Stadt Herzogenrath wurde durch das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (IHS) die bergbauliche Situation im Bereich Herzogenrath nach Aktenlage untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem Gutachten zusammengefasst. Eine Beurteilungsanalyse mit der Festlegung potenzieller Einwirkungs- und Gefährdungsbereiche durch das

IHS liegen dem Bauamt der Stadt Herzogenrath vor und kann dort eingesehen werden. Nach Einschätzung des Gutachters sollte im Auskunftsbereich zu einer detaillierten Festlegung potentieller Einwirkungsbereiche ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Auskunftsbereichs bzw. im Nachgang der oben erwähnten gutachterlichen Einschätzung weitere 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."

Die EBV GmbH teilt mit Schreiben vom 30.10.2025 Folgendes mit:
„bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 30.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass der letzte Kohleabbau, der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, vor vielen Jahrzehnten eingestellt wurde.
Im Bereich des Baugrundstückes ist alter, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau nicht auszuschließen, für den wir nicht haften.
Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden."

Die Stadt Herzogenrath hat auf meinen Antrag die nachfolgend abgebildete Positivkarte des o. a. Ingenieurbüros am 18.07.2025 zur Verfügung gestellt. Gemäß der Positivkarte der Stadt Herzogenrath liegt das Grundstück in Bezug auf den ehemaligen oberflächennahen Bergbau im Bereich von Flächen, die die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gem. §36 GewO und im Regelfall Vor-Ort-Untersuchungen erfordern, um möglicherweise bestehende Gefahren einschätzen zu können (vgl. Auszug aus der Positivkarte).
Insbesondere wird hingewiesen auf folgende potenziellen Einwirkungsbereiche an der Geländeoberfläche:
- Ausgasungsschutzzonen (C)
- Flöze der Einwirkungsklassen 1 und 2 (D)
- Schachtschutzzonen ungesicherter Schächte (E).



Auszug aus der Positivkarte der Stadt Herzogenrath vom 18.07.2025

Eine ergänzende Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig ist der Originalversion dieses Gutachtens im Anhang beigefügt.
Zusammenfassend hat diese Stellungnahme ergeben, dass das Grundstück ohne weitergehende Erkundungs- und gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen nicht (neu) bebaubar ist. Baumaßnahmen im Bestand sind in geringem Umfang (Zusatzlasten < 10% der derzeitigen ständigen Lasten) möglich.
Eine Bebauung mit Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, wie z. B. Garagen oder Abstellräume, ist wegen des geringeren, potentiellen Schadensausmaßes denkbar. In diesem Fall sind die Baugruben / Fundamentsohlen von einem Bergbau-Sachverständigen nach §36 GewO abzunehmen. Bei Auffälligkeiten sind ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Besonderheiten bei der Gründung (Bemessung auf Freilagen von 2,0 m) sind zu beachten. Diese Besonderheiten werden z. B. von Fertiggaragen erfüllt.
Im Falle der Bebauung mit einem neuen Wohnhaus das rd. 30% der Grundstücksfläche einnimmt, würden gemäß der Stellungnahme in jedem Fall Kosten für Erkundungsarbeiten und Pfahlgründung in Höhe von rd. 144.000 € zuzüglich Mwst. (= 171.369 €) anfallen. Für eventuelle

Sicherungsmaßnahmen sind zusätzlich insgesamt 64.000 € zuzüglich Mwst. (= 76.169 €) zu veranschlagen. Im schlechtesten Fall ergeben sich somit mögliche Gesamtkosten in Höhe von 247.529 € einschließlich Mwst. Diese Gegebenheiten werden als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale unter 10.2 berücksichtigt.

Hochwasser: Die Hochwassergefahrenkarten geben an, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass nur bei extremen (hN = 90 mm/ m^2/h) Starkregenereignissen eine geringe, räumlich begrenzte, Überflutungsgefahr des Grundstücks besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis: Amtsgericht Aachen
Grundbuch von Kohlscheid, Blatt 297

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 6: Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, Flurstück 1053,
Hof- und Gebäudefläche, Pannesheider Straße 110, groß 421 qm

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II: lfd. Nr. 1: *gelöscht*
lfd. Nr. 2: gelöscht
lfd. Nr. 3: *Zwangsversteigerungsvermerk*

Abteilung III: *(liegt nicht vor)*
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 14.07.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Herzogenrath hat am 11.07.2025 schriftlich mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Pannesheider Straße erhoben werden und dass für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der Pannesheider Straße eine Beitragspflicht gemäß §8 KAG auslösende Maßnahme derzeit nicht ansteht.
Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 21.10.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

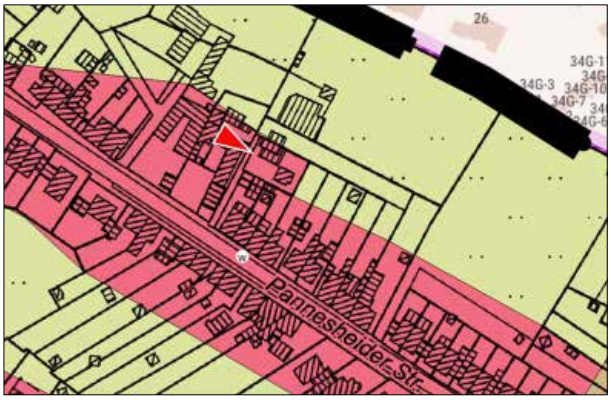
Es wurde ein unentgeltlicher Mietvertrag vorgelegt, der am 15.01.2022 zwischen dem damaligen Eigentümer und einer Familienangehörigen (jetzt Miteigentümerin) geschlossen wurde.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Planungsrechtliche Situation

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



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

Es befindet sich im Bereich der Innenbereichssatzung „TF45 Pannesheide Zentrum“ nach §34 BauGB mit Rechtskraft vom 05.04.1980 (s. u.). Somit würde die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt.



Planausschnitt Innenbereichssatzung (Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de)

Zudem gilt für das gesamte Gebiet von Herzogenrath-Pannesheide die Sanierungssatzung „Altbergbaubereich“ nach §142 BauGB vom 19.12.2006, die im vereinfachten Sanierungsverfahren aufgestellt wurde. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in den §§ 152 bis 156 BauGB sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB finden keine Anwendung.
Die Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren hat gegenüber den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet keine Rechtsfolgen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung:	freistehendes eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem, nicht zugänglichem Dachgeschoss, Keller in Massivbauweise, mit Zugang nur von außen, Wohnhaus in Fertigbauweise aus Stahlblechelementen, eine PKW-Garage und daran angebaute Nebengebäude als Waschküche und Abstellräume teils in Massivbauweise, teils in Leichtbauweise auf dem Grundstück
Wohnfläche:	rd. 34 qm
Nutzfläche:	rd. 49 qm in den Nebengebäuden
Nutzung:	Das Objekt ist an eine Miteigentümerin vermietet. Die Nebengebäude werden als Abstellräume und als Waschküche genutzt.
Baujahr:	ca. 1955, Garage mit Anbauten unbekannt, vermutlich ca. 1960er Jahre
Modernisierungen:	- zwei Kunststofffenster mit Isolierverglasung in den 1990er Jahren eingebaut - Dacheindeckung um 2024 erneuert
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Zugangstreppe von außen, ein Kellerraum
Erdgeschoss:	Windfang, Flur, Bad, zwei Zimmer, Küche
Dachgeschoss:	nicht zugänglicher Speicherraum (Firsthöhe <1,50 m)

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde am 18.07.2025 von der Stadt Herzogenrath zur Verfügung gestellt. Sie enthält folgende Vorgänge: - Bauschein vom 16.12.1953 zur Errichtung eines Fertighauses - Zusatzbauschein vom 19.05.1956 zur Errichtung eines Stallgebäudes. Das Stallgebäude befand sich auf dem später abgeteilten und neu bebauten Grundstücksteil, der unmittelbar an der Pannesheider Straße gelegen ist. Für die Garage und die angebauten Nebengebäude ist keine Baugenehmigung enthalten. Die Garage hat an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 8,50 m. Es wird -vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung- unterstellt, dass die Garage gemäß BauO NRW rechtmäßig an der Grundstücksgrenze zu errichten ist. Sie bedarf jedoch einer nachträglichen Genehmigung, da die Bruttogrundfläche größer als 30 qm ist. Die angebauten Nebengebäude befinden sich ebenfalls teilweise an dieser Grundstücksgrenze und weisen dort eine zusätzliche Länge von rd. 7,00 m auf. Da die maximale Länge von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze 9 m beträgt, sind die Anbauten in diesem Bereich hinter der Garage zurückzubauen. Es wird unterstellt,

dass die südwestlich an die Garage angebauten Nebengebäude - vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung- genehmigungsfähig sind. **Diesbezügliche Rechtssicherheit kann nur durch eine Bauvoranfrage erlangt werden.**
Es wird die formelle und materielle Legalität des Wohnhauses und die materielle Legalität der Garage und eines Teils der Anbauten unterstellt.
Im Falle einer Neubebauung des Grundstücks wird die Stadt Herzogenrath aufgrund der Positivkarte ohne Einschaltung eines Bergbausachverständigen keine neue Baugenehmigung erteilen.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Außenwände / Fassaden:	Mauerwerk im Kellergeschoss, Fertighaus, außen mit Faserzementplatten auf Stahlunterkonstruktion bekleidet
Hauseingangstüren:	niedrige Holzbrettertür zum Kellergeschoss, einfacher Holztür zum Wndfang, Stahltür zum Flur
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Decke über Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Deckenuntersichten:	Kellergeschoss: Anstrich Erdgeschoss: mit lackierten Holzpaneelen bekleidet
Geschosstreppen:	nur von außen zugängliche Betontreppe ins Kellergeschoss, Seitenwände gemauert und verputzt, Überdeckung mit Stahlblech, oberseitig mit Bitumenpappe abgeklebt
Dachform:	leicht geneigtes Satteldach
Dachkonstruktion:	unbekannt, vermutlich Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	mit Kunststoffwellplatten eingedeckt, Windfang mit Faserzementwellplatten eingedeckt
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink und Kunststoff
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Betonboden Erdgeschoss: Fliesenbelag
Innenwände:	leichte Ständerwände

Wandoberflächen:	Kellergeschoss:	Anstrich, teilweise verputzt und gestrichen
	Erdgeschoss:	teilweise mit lackierten Holzpaneelen bekleidet, teilweise tapeziert und gestrichen, Bad überwiegend gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	Erdgeschoss:	naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung, teilweise lackiert
Fenster:	Kellergeschoss:	ein Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel
	Erdgeschoss:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Holz- und Stahlfenster mit Einfachverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss:	ein Duschbad mit Waschtisch, Duschwanne, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände überwiegend raumhoch gefliest

Heizung: ein mobiler Petroleumofen mit Elektroanschluss, Elektro-Heizlüfter im Bad, ein Holzofen (stillgelegt)

Warmwasserbereitung: über Elektrodurchlauferhitzer

Elektroinstallation: sehr einfacher Standard

PKW-Garage: Massivbauweise, Wände gemauert, Betonboden, Flachdach mit Holzbretterschalung auf Stahl-/Holz-Unterkonstruktion, oberseitig mit Bitumendachpappe abgeklebt, Stahlschwingtor, Stahlblechtüren zu den angebauten Nebengebäuden

Nebengebäude I (seitlich): Massivbauweise, Außenwände in KS-Mauerwerk, Decke in Stahlkonstruktion mit Bretterschalung, innen mit Anstrich, oberseitig mit Bitumendachpappe abgeklebt, Wände innen verputzt und gestrichen, Boden Estrich mit Anstrich, innen Zimmertüren, Dachfläche mit Bitumenpappe abgeklebt

Nebengebäude II (hinten): Holz-/Stahlbauweise, Außenwände mit Zinkschindeln bekleidet, Wände und Deckenuntersicht innen mit Holzbrettern bekleidet, Boden mit Betonplatten befestigt, Stahlblechtüren, Dachfläche mit Bitumenpappe abgeklebt

Zubehör: nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Strom-, Post-, Wasseranschluss

Entsorgung:	öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung
Einfriedungen:	Hecken, Maschendrahtzäune, Eingangstor in Stahl
Terrassen und Wege:	mit Betonplatten befestigt, teilweise betoniert
Garten:	überwiegend Beetflächen als Zier- und Nutzgarten, Baum- und Strauchbestand
Garagenzufahrt:	betoniert

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude und die Nebengebäude befinden sich in baujahrestypischem, vernachlässigtem Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau.
Die Außenanlagen befinden sich in weitgehend gepflegtem Zustand.
Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

Wohnhaus:
- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- starke Rissbildung im Sockelbereich
- nicht zeitgemäße sanitäre Anlagen
- unzureichende Beheizung des Wohngebäudes (mobiler Petroleumofen)
- Innentüren teilweise beschädigt
- Tapeten lösen sich stellenweise
- Fliesenboden stellenweise beschädigt und gerissen
- Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich des Wohnzimmers
- Elektroinstallation teilweise mangelhaft
- Faserzementplatten der Fassadenbekleidung teilweise beschädigt
- Dachrinnen marode
- Fenster stellenweise beschädigt und nicht zeitgemäß

Garage:
- Betonboden mit Abplatzungen

Nebengebäude:
- Feuchtigkeitsschäden im Wand- und Deckenbereich
- gemauerter Kaminkopf weist starke Risse auf

Die Bauart und die Ausstattung der Gebäude ist baujahrestypisch. Es wurden am Wohnhaus geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. 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.

Aufgrund des Baujahres kann nicht ausgeschlossen werden, dass die als Dachdeckung und Fassadenbekleidung verwendeten Faserzementplatten oder sonstige Bauteile Asbest oder weitere Schadstoffe enthalten. Bei einer eventuellen Entsorgung sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten sowie erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren.

Aus sachverständiger Sicht sind die baulichen Anlagen -auch unter Berücksichtigung der fehlenden Genehmigungen der Garage und der Nebengebäude- wirtschaftlich verbraucht. Größe, Bauart und Erhaltungszustand entsprechen in keiner Weise heutigen Anforderungen. Es wird unterstellt, dass der bestehende Gebäudebestand nach Ablauf seiner Restnutzungsdauer abgebrochen wird.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Das Wohngebäude ist aufgrund seiner Bauart, seiner Größe, seiner Ausstattung und seines gegenwärtigen Zustandes nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.
Die Garage und die Nebengebäude sind aufgrund ihres Zustandes und der fehlenden Baugenehmigungen aus sachverständiger Sicht ebenfalls nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.
Der Immobilienmarkt zeigt jedoch, dass auch Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden Käufer finden, die den eigentlich aus wirtschaftlichen Gründen gebotenen, sofortigen Abbruch aufschieben. Hierzu schreibt Kleiber:
„Der Fall einer „aufgeschobenen Freilegung“ tritt in der Wertermittlungspraxis häufig auch bei Grundstücken auf, die in „marktüblicher Weise“ vom Eigentümer nicht freigelegt werden, obwohl deren bauliche Anlagen technisch „verschlissen“ bzw. in der realisierten Art und dem realisierten Maß der baulichen Nutzung „untergenutzt“ sind oder ganz allgemein – gemessen am „vollen“ Bodenwert – nur noch geringe Erträge erwirtschaften können (…) und gleichwohl von dem Eigentümer nicht freigelegt werden (…). Die Eigentümer stellen die Freilegung schlichtweg zurück und „akzeptieren“ gegebenenfalls auch eine unwirtschaftliche „Kümmernutzung“.

Der dafür nach § 43 Abs. 1 ImmoWertV zu ermittelnde „nutzungsabhängige Bodenwert“ ist in diesem Fall der der tatsächlich ausgeübten unwirtschaftlichen Nutzung der baulichen Anlage entsprechende Bodenwert. Dieser ist der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts zugrunde zu legen. Die Freilegungskosten sowie Wertvor- und -nachteile, die sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergeben, sind nach Maßgabe des § 43 Abs. 2 ImmoWertV – abgezinst über den Zeitraum bis zur Freilegung – als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.“
(aus: Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 > Teil 4 > Abschnitt 1 > § 43 ImmoWertV > 2.6.2)

Von einem Liquidationsobjekt, d. h. dem Abbruch der baulichen Anlagen, im Sinne des §8, Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,

- wenn die baulichen Anlagen aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden können und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,
- wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist. (vgl. Nr. 8.(3).4 ImmoWertA)

Insbesondere im Hinblick auf die Bergbauproblematik wird hier eine aufgeschobene Freilegung unterstellt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Unterlagen und eines vereinfachten, örtlichen Aufmaßes.

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

Windfang	1,00*1,00	=	1,00 qm
Flur	1,77*1,07	=	1,89 qm
Bad	1,77*1,83	=	3,24 qm
Küche	2,70*2,94	=	7,94 qm
Schlafzimmer	2,70*2,94	=	7,94 qm
Wohnzimmer	4,15*2,94	=	12,20 qm
			34,21 qm

Nutzfläche					
Nebengebäude I					
Raum neben Garage	3,36*4,13-0,73*2,22	=	12,26	qm	
hinterer Raum	3,16*3,44-0,71*0,42	=	10,57	qm	
					22,83 qm
Nebengebäude II					
Raum vorne	2,44*2,83	=	6,91	qm	
Raum hinten	5,76*4,29-2,82*1,87	=	19,44	qm	
					26,35 qm
Summe					49,18 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus				
Kellergeschoss	3,13*3,23+1,15*3,12	=	13,70	
Erdgeschoss	6,06*7,24-1,15*1,36	=	42,31	
				56,01 qm
Garage	4,35*8,50	=	36,98	
Nebengebäude hinten	3,00*7,00+2,90*2,42	=	28,02	
Nebengebäude seitlich	3,60*8,00	=	28,80	
Überdachung	1,87*4,86+1,00*2,44	=	11,53	
				105,33 qm
Bruttogrundfläche gesamt				161,34 qm

3.7.3 Überschlägige Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI) nach DIN 277

Wohnhaus	13,70*(1,98+0,10+0,15)	=	30,55	
	6,06*7,24*(2,45+1,50/2)	=	140,40	
	4,70*1,15*4,00	=	21,62	
				192,57 qm
Garage / Nebengebäude	105,33*3,00	=		315,99 qm
Bruttorauminhalt gesamt				508,56 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 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. Der Einfluss der bergbaulichen Gegebenheiten und die Abbruchkosten werden als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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. Da es an vergleichbaren Objekten, insbesondere hinsichtlich Größe und Restnutzungsdauer fehlt, kann das Vergleichswertverfahren hier nicht herangezogen werden.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

5 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.
Hier ist abweichend von obigem Grundsatz gemäß §43 Abs. 1 ImmoWertV der nutzungsabhängige Bodenwert (Wohnbaufläche) anzusetzen.
In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2026, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise im Bereich von Pannesheide ein beitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von 280,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzogenrath
Postleitzahl	52134
Gemarkungsname	Kohlscheid
Gemarkungsnummer	4260
Ortsteil	Pannesheide
Bodenrichtwertnummer	26215
Bodenrichtwert	**280 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Pannesheide
Freies Feld	412

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.
Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.
Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Bewertungsgrundstück** hat, unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohnbaulandnutzung, folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone an einem schmalen Stichweg in Gemengelage. Dies wird mit einem Abzug in Höhe von 20% des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Immissionen:	keine wesentlichen Immissionen feststellbar - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	eingeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	rd. 25 m - Die Grundstückstiefe der Baulandfläche ist geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses nach der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen im ehemaligen Kreis Aachen (s. GMB 2026, S. 47) um 10% erhöht wird.
Größe:	421 qm - keine wertrelevante Abweichung
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßiger Zuschnitt - keine Abweichung

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

Grundstücksgröße:	421 qm
davon rentierliches Bauland:	421 qm

	Bodenrichtwert zum 01.01.2026:	280,00 €
	konjunkturelle Anpassung -keine	*1,00
		280,00 €
	Anpassung wegen Lage:	*0,80
	Anpassung wegen Tiefe:	*1,10
	angepasster Bodenwert	246,00 €
Bodenwert:	421 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten à 246,00 €/qm	
	421 qm * 246,00 €/qm =	103.566,00 €

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

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer: Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem tatsächlichen Baujahr sowie den durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1960 als fiktives Baujahr. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage und der Nebengebäude wird bei 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer ebenfalls mit 14 Jahren angenommen.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Wohngebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 872,00 €/qm BGF, für die Garage mit Nebengebäuden ergibt sich ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 400,00 €/qm BGF

Baupreisindex:	Wohngebäude, D, I/2026: 193,4 (Basis 2010=100)	
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	
NHK, angepasst:	872,00 € * 1,934 * 1,0 = 1.686,0,00 €/qm BGF	
	56 qm * 1.686,00 €/qm =	94.416,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Kelleraußentreppe etc.), pauschal:	12.000,00 €
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	106.416,00 €
Garage/Nebenegbäude:	400,00 € * 1,934 * 1,0 = 774,00 €/qm BGF 105 qm * 774,00 €/qm =	81.270,00 €
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre/60 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 14 Jahre/14 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	Wohnhaus: RND / GND = 14 / 80 = 0,175 Garage: RND / GND = 14 / 60 = 0,233	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
Wohnhaus:	106.416,00 € * 0,175 =	18.623,00 €
Garage / Nebengebäude:	81.270,00 € * 0,233 =	18.936,00 €
		37.559,00 €
	zuzüglich Wert der Außenanlagen einschl. Hausanschlüsse gem. dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses	4.000,00 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	41.559,00 €

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	103.566,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	41.559,00 €
vorläufiger Sachwert	145.125,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 145.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

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

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.
Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.
Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

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

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

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

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete: Das Objekt ist mit einem unentgeltlichen Mietvertrag vermietet. Die tatsächliche Miete beträgt somit 0,00 €.

marktübliche Miete: Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des am Wertermittlungsstichtag aktuellen Mietspiegels der Stadt Herzogenrath für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.01.2026 bis 31.12.2027 ermittelt. Entsprechend dem tatsächlichen Baujahr wird für das Wohnhaus die Baujahresklasse bis 1970 zugrunde gelegt.
Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung dieser Baujahresklasse in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,30 bis 5,80 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 – 120 qm gelten gemäß Mietspiegel die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 15 % möglich ist. Ein Großwohnabschlag 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 Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Die Vergütung für eine Garage bedarf einer Betrachtung im Einzelfall.
Unter Berücksichtigung der Objektlage, der fehlenden Heizung sowie des sehr einfachen Objektzustandes wird einschließlich Gartennutzung eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,00 €/qm als marktüblich zugrunde gelegt.
Für die Nutzung der Garage und der weiteren Nebengebäude wird eine ortsübliche Miete in Höhe von insgesamt 100,00 € monatlich angenommen. Hierbei handelt es sich um kalkulatorische, modellhafte Mieten entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dienen und als ortsübliche Vergleichsmieten zugrunde gelegt werden.

Jahresrohertrag:

Wohnhaus:	
34 qm * 4,00 €/qm * 12 =	1.632,00 €
Garage und Nebengebäude:	
100,00 € * 12 =	1.200,00 €
	2.832,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten	
1 Einheit * 367,00 €/Einheit/Jahr =	- 367,00 €
abzüglich Instandhaltungskosten	
34 qm * 14,40 €/qm/Jahr =	- 490,00 €
1 Garage * 108,00 €/Jahr =	- 108,00 €
Nebengebäude * 108,00 €/Jahr =	- 108,00 €

	abzüglich Mietausfallwagnis 2% von 2.832,00 €	- 57,00 €	
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.		
	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 40% des Jahresrohertrages		- 1.130,00 €
Jahresreinertrag:			1.702,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 103.566,00 € * 0,5%		- 518,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			1.184,00 €
Restnutzungsdauer:	14 Jahre		
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten in Höhe von 190 bis 329 €/qm mit einer Restnutzungsdauer bis 24 Jahre ein Liegenschaftszinssatz von 0,5% ± 1,1 angegeben. Die aus 27 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von - 1,5 bis 2,7%, der Median beträgt 0,4%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektart und -lage ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.		
Barwertfaktor:	bei LZ 0,5% und RND 14 Jahre: 13,49		
Ertragswert der baulichen Anlage:	1.184,00 € * 13,49 =		15.972,00 €

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	103.566,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	15.972,00 €
vorläufiger Ertragswert	119.538,00 €

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 120.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	145.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	120.000,00 €

Somit unterschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 17%, 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 2026.
Für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 190 bis 329 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,93 und ein Median von 0,92 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,66 und 1,18 (s. GMB 2026, S. 66).
Die 140 ausgewerteten Objekte haben
- Wohnflächen von 44 bis 291 qm, ø 137 qm
- Baulandflächen von 245 bis 1.265 qm, ø 642 qm
- tatsächliche Baujahre von 1850 bis 2019, ø 1970
- Restnutzungsdauern von 17 bis 75 Jahren, ø 36 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 145.000 bis 843.000 €, ø 397.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit mit Ausnahme der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 145.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,04. Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität, -größe und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 0,83 angemessen.

vorläufiger Sachwert	145.125,00 €
* Marktanpassungsfaktor 0,83	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	120.454,00 €

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Das Objekt weist Baumängel / Bauschäden auf, die ein wirtschaftlich denkender Erwerber unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer nicht umfassend beheben würde. Angesichts der bergbaulichen Verhältnisse wird ein Erwerber das Objekt erfahrungsgemäß mit einfachen Mitteln so instand setzen, dass es noch einige Zeit bewohnbar wäre. Diesbezüglich wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 10.000 € angenommen.

10.2 Einfluss Bergbau

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Liquidationsobjekt mit aufgeschobenem Abbruch. Aus sachverständiger Sicht ist nach Ablauf der Restnutzungsdauer der Gebäude von einer Freilegung des Grundstücks auszugehen. Aufgrund der bestehenden Bergbauproblematik kann nicht von einer Neubebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus ausgegangen werden, da in diesem Fall gemäß vorliegender Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahem Altbergbau (s. Anhang) geschätzte Kosten für Erkundungsarbeiten und Pfahlgründung in Höhe von rd. 144.000 € zuzüglich Mwst. (= 171.360 €) anfallen würden. Für eventuell nach Erkundung notwendig werdende Sicherungsmaßnahmen wären zusätzlich insgesamt geschätzte Kosten in Höhe von rd. 64.000 € zuzüglich Mwst. (= 76.160 €) zu veranschlagen. Im schlechtesten Fall ergäben sich somit geschätzte Gesamtkosten in Höhe 208.000 € netto bzw. von 247.520 € einschließlich Mwst. Diese Kosten übersteigen den Bodenwert erheblich (s. o.). Somit wird hier unterstellt, dass ein wirtschaftlich denkender Erwerber das Grundstück nicht neu mit einem Wohnhaus bebauen würde, sondern nach Abbruch der aufstehenden Gebäude z. B. mehrere Garagen errichten oder das Grundstück als Gartenland nutzen würde. Für die Bebauung mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude ist das von möglichen Einwirkungen der bergbaulichen Hinterlassenschaften ausgehende Risiko (Produkt aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenausmaß) vergleichsweise gering. Ein vom Eigentümer zu tragendes Restrisiko, dass es zu Tagesbrüchen kommt, ist jedoch auch in diesem Fall nicht auszuschließen.
Rechtssicherheit bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten lässt sich nur durch eine Bauvoranfrage erlangen.

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von unbebauten Flächen für separat gelegene Stellplätze im Normaleigentum ausgewertet. Die Auswertungen ergaben eine Spanne des Faktors von 0,20 bis 1,00 mit einem Mittelwert von 0,60 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland (s. GMB 2026, S 45.). Unter Berücksichtigung des ohne -wirtschaftlich nicht darzustellende- Erkundungs- und ggf. Sicherungsmaßnahmen weiterhin bestehenden Tagesbruchrisikos wird der Bodenwert nach Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen mit 35% des Bodenrichtwertes für Baulandflächen in diesem Bereich angenommen.
Dies liegt am oberen Rand der Spanne des Faktors für Gartenlandflächen, den der Gutachterausschuss mit 0,2 ± 0,15 ermittelt hat (s. GMB 2025, S. 44).
Weitere Einflussfaktoren sind hier nicht zu berücksichtigen.

Der Bodenwert nach Abbruch der baulichen Anlagen ergibt sich somit zu:
280,00 * 35% = 98,00 €

Der nach Abbruch der baulichen Anlagen entstehende Wertnachteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem maßgeblichen Bodenwert (hier Garagen- oder Gartenland) und dem nutzungsabhängigen Bodenwert (hier Wohnbauland).

Die Wertminderung ergibt sich wie folgt:
421 qm * (246,00 € - 98,00 €) * $1/1{,}005^{14}$ = 58.106,00 €

10.3 Freilegungskosten

Die Freilegungskosten werden überschlägig anhand von Baukostentabellen geschätzt (vgl. Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020).

rd. 509 cbm Bauwerke abbrechen und entsorgen	rd. 18.000,00 €
rd. 80 qm asbesthaltige Beläge abbrechen und entsorgen	rd. 7.000,00 €
Freilegungskosten insgesamt	rd. 25.000,00 €

Bei einer aufgeschobenen Freilegung sind die Abbruchkosten über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abzuzinsen:

25.000,00 € * $1/1{,}005^{14}$ = 23.314,00 €

10.4 bestehender Mietvertrag

Es wurde ein Mietvertrag vorgelegt, der am 15.01.2022 unter Anwesenheit eines Zeugen zwischen dem damaligen Eigentümer und einer Familienangehörigen (jetzt Miteigentümerin) geschlossen wurde. Vermietet wird das gesamte Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden. Es handelt sich um einen **unentgeltlichen** Mietvertrag.
Folgende individuelle Vereinbarung wurde hinzugefügt: *„[…] kann hier so lange wohnen bleiben wie sie möchte als Dank für die Pflege die sie mir gibt.*“

Ob dieser Vertrag auch im Falle eines Verkaufs des Grundstücks Bestand hat und ob der Vertrag durch einen neuen Eigentümer kündbar wäre, ist eine Rechtsfrage, die die Sachverständige nicht beantworten kann.
Die rechtliche Unsicherheit bezüglich des Mietvertrags stellt ein weiteres Kaufhemmnis dar. Ein wirtschaftlich denkender Erwerber wird daher die Kosten eines möglichen Rechtsstreits berücksichtigen.
Es wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 3.000 € angenommen.

10.5 Zusammenstellung der Werte

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

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	120.454,00 €
Werteinfluss Baumängel/Bauschäden aus 10.1	- 10.000,00 €
Werteinfluss Bergbau aus 10.2	- 58.106,00 €
Werteinfluss Abbruchkosten aus 10.3	- 23.314,00 €
Werteinfluss Mietvertrag aus 10.4	- 3.000,00 €
Vergleichswert	26.034,00 €

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des mit einem Wohnhaus in Fertigbauweise sowie einer Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück Pannesheider Straße 110 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 auf

26.000,00
(in Worten: sechsundzwanzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Bodenwert in Höhe von rd. 62,00 €/qm einschließlich der aufstehenden Gebäude. Dies entspricht rd. 25% des unbelasteten Bodenwerts.

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

Aachen, den 27. April 2026

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Pannesheider Straße in Richtung Südosten



Pannesheider Straße in Richtung Nordwesten



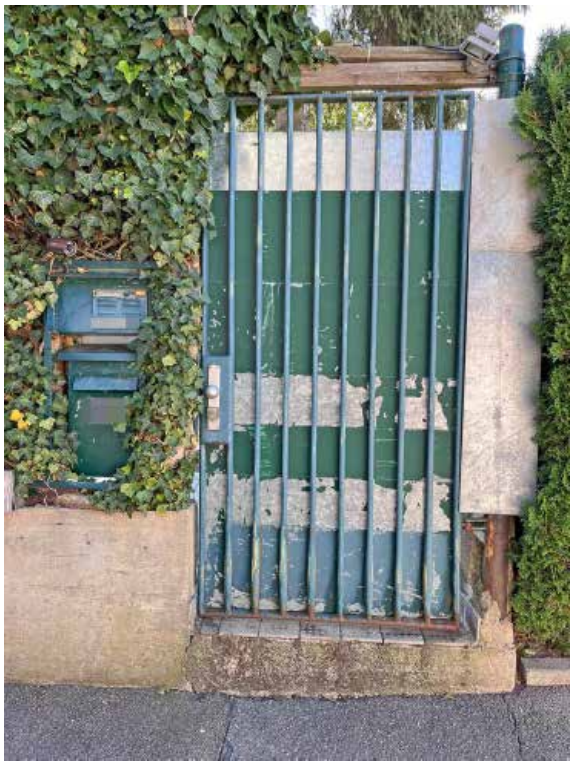
Stichweg zu Pannesheider Straße 110 in Richtung Nordosten



Stichweg mit Garage Pannesheider Straße 110 in Richtung Südwesten



Garage Pannesheider Straße 110



Zugang zum Grundstück Pannesheider Str. 110



Wohnhaus (rechts), Nebengebäude I und Garten



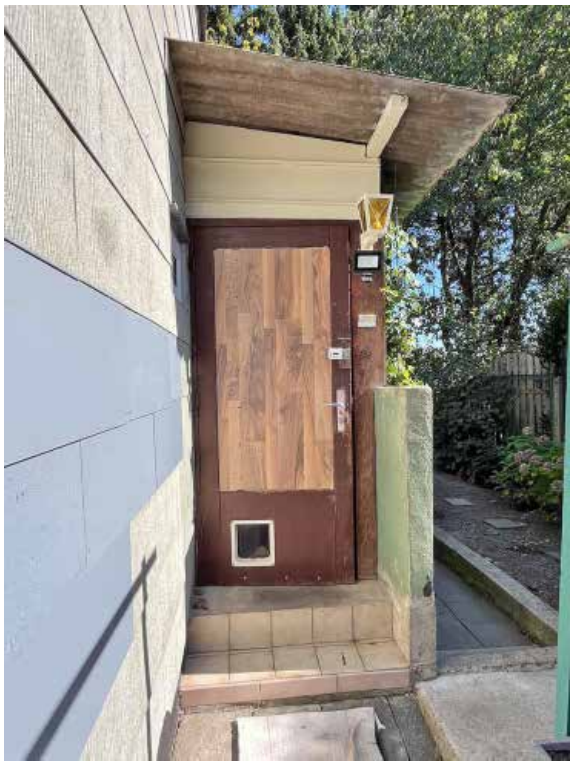
Wohnhaus, Ansicht von Westen



Südwestfassade des Wohnhauses mit Zugangsweg



Ansicht von Süden mit Hauseingangsbereich



Hauseingangstür



Ansicht von Nordosten mit Zugang zum Kellergeschoss



Risse im Sockelbereich des Wohnhauses



Zustand Dachrinne (exemplarisch)



Kellertreppe



Kellerraum



Windfang



Flur in Richtung Windfang



Küche



Bad



mangelhafte Elektroinstallation im Bad



Wohnzimmer mit Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich



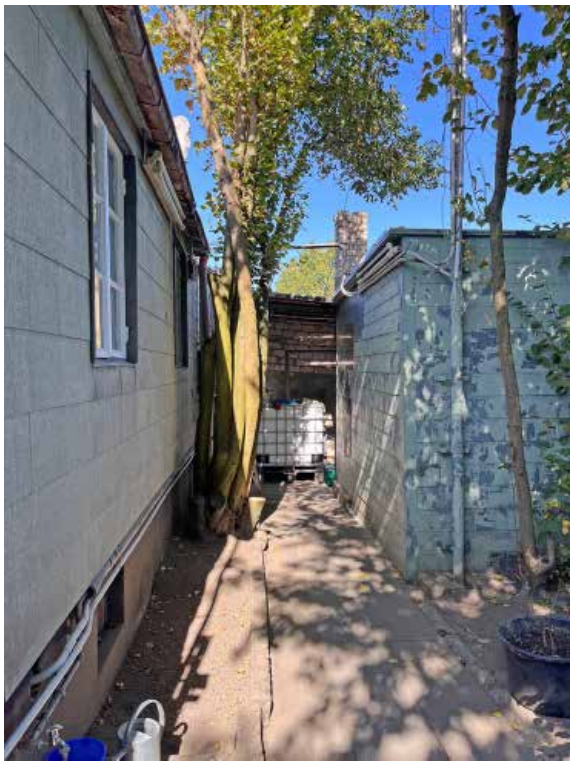
Schlafzimmer



mobiler Petroleumofen



Holzofen (stillgelegt)



Nordostfassade mit Zugang zu den Nebengebäuden



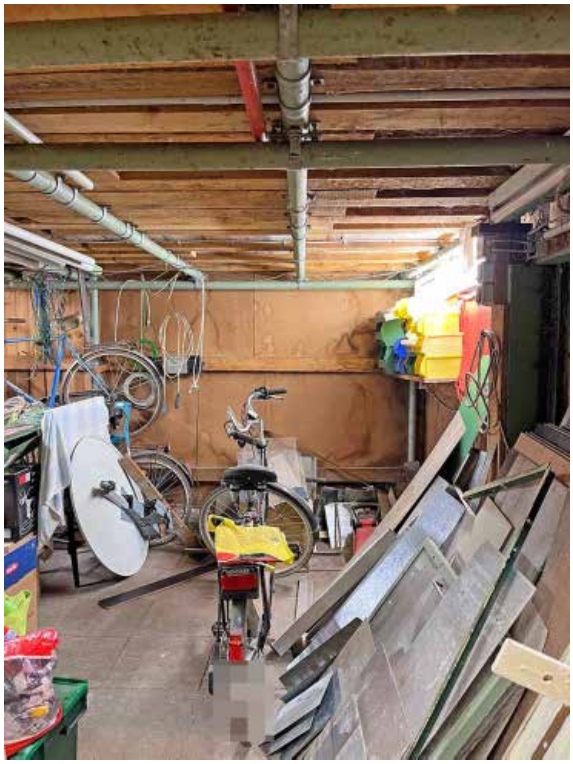
Nebengebäude II an der nordöstlichen Grundstücksgrenze



überdachter Zugang zu den Nebengebäuden



Abstellraum im Nebengebäude II an der nordöstlichen Grundstücksgrenze



Feuchtigkeitsschäden im Nebengebäude II



Nebengebäude I südöstlich der Garage mit Feuchtigkeitsschäden



Nutzung als Waschküche



Stromhausanschluss im Nebengebäude I



Abstellraum im Nebengebäude I



Dachfläche Nebengebäude I mit marodem Kamin



Garage mit überdachtem Zugang von hinten



Garage

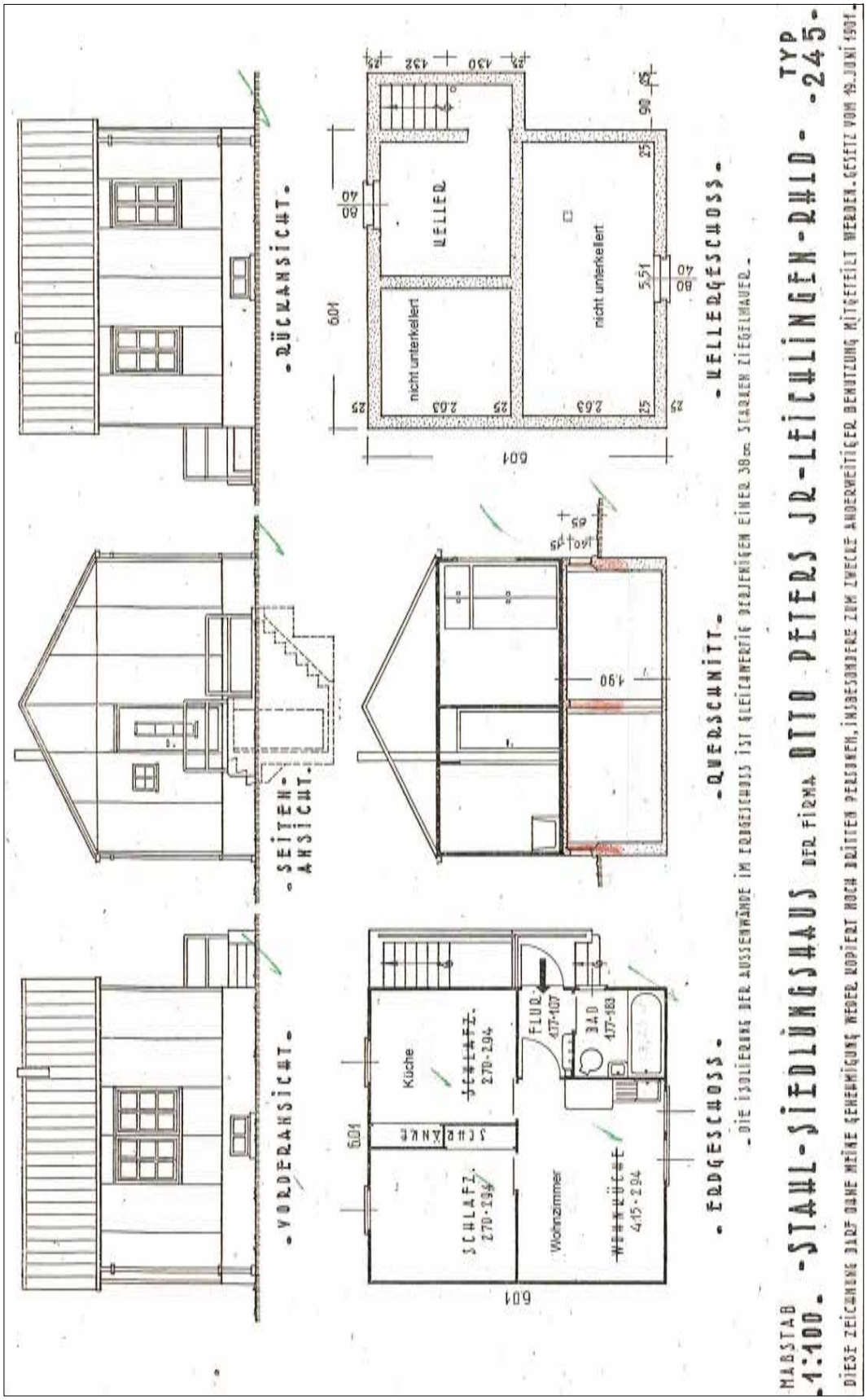


Garten in Richtung Grundstückszugang



Garten in Richtung Nordosten

12.2 Genehmigungsplan des Wohnhauses o. M. (tlw. angepasst)



12.3 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 05.08.2025

s. Originalversion

12.4 Auskunft EBV GmbH vom 29.10.2025

s. Originalversion

12.5 Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 15.01.2026

s. Originalversion