

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen

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

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

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

Gastdozent RWTH Aachen



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Eigentumswohnung ATP-Nr. 14

im Dachgeschoss des Hauses

Mariabrunnstraße 14 in 52064 Aachen



Amtsgericht Aachen

18 K 102/25



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigungen	5 + 6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6 + 7
1.8 Hinweis	7
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	8
2.1 Lage	8 + 9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Wohnhaus Mariabrunnstraße 14	10
3.2 Die Wohnung ATP-Nr. 14	10 + 11
3.3 Mieter / Nutzer der Wohnung ATP Nr. 14	11
3.4 Hausgeld	11
3.4.1 Hausgeldrückstände	11
3.5 Instandhaltungsrücklage	12
3.6 Geplante Maßnahmen, die durch Sonderumlage finanziert werden sollen	12
3.7 WEG-Verwaltung	12
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Wohnungsgrundbuch	12 + 13
4.2 Baulastenverzeichnis	14
4.3 Altlasten	14 + 15
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	16



	Seite
5.0 BAUBESCHREIBUNG	17 + 18
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	18
5.2 Stellplatz / Garage	18
5.3 Hausanschlüsse	19
5.4 Außenanlagen	19
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand	19
5.6 Energetische Beurteilung	19 - 21
5.7 Grundrissfunktionen	21
5.8 Weitergehende Hinweise	21
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	22
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	23
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23 + 24
8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	
8.1 Wohnung ATP-Nr. 14	25 - 27
9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	28 - 33
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34 - 36
LITERATURNACHWEIS	37



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Wohnungs- grundbuch von	Aachen
Blatt	12827 Nr. 1
Gemarkung	Aachen
Flur	73
Flurstück	955
Größe	<u>279 qm</u>

338/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mariabrunnstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 57. Auflage, 2026

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Aachen
Abt. 18 K
gemäß Beschluss vom 22.12.2025
Geschäfts-Nr. 18 K 102/25

1.4 Ortsbesichtigungen

- 1) erfolgte am 24. Februar 2026
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp
- der Unterzeichner



- 2) erfolgte am 10. März 2026
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner

- 3) erfolgte am 16. März 2026
(mit Besichtigung der Wohnung)

Teilnehmer:

- bekannt
- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp

1.5 Wertermittlungsstichtag

16. März 2026

- Zeitpunkt der 3. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

16. März 2026

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 (Blatt 1-7)
- Flurkarte M 1:1000 vom 12.01.2026
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben des Eigentümers und des Mieters im Termin zur 3. Ortsbesichtigung
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Aachen und der StädteRegion Aachen
- Auskünfte der WEG-Verwaltung
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit, erteilt von der Stadt Aachen am 15.05.1980 mit Aufteilungsplänen
- Teilungserklärung vom 19.05.1980 UR-Nr. 420 für 1980, Notar Günther Crous, Aachen
- Änderung der Teilungserklärung vom 08.05.1981 UR Nr. 395 für 1981, Notar wie vor, Inhalt: Aufteilung der WE ATP-Nr. 12 in 12 a und 12 b

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Mariabrunnstraße 14
52064 Aachen

WE ATP-Nr. 14



Hinweis

Die Teilungserklärung und die vorgenannte Änderungsurkunde wurden dem Gericht übergeben.

1.8 Hinweis

Das Gutachten wurde erstellt unter Mitarbeit des Sachverständigen Dr.- Ing. Florian Bonenkamp.

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Mariabrunnstraße am Eckbereich mit der Weberstraße, rd. 1.000 m südlich des Zentrums der Stadt Aachen.

Die Stadt Aachen mit rd. 260.000 Einwohnern liegt als westlichste Großstadt der Bundesrepublik an der Grenze zu Belgien und den Niederlanden.

Aachen ist Oberzentrum und bildet zusammen mit den neun Städten und Gemeinden des ehemaligen Kreises Aachen die StädteRegion Aachen.

Bekannt ist Aachen als Hochschulstadt mit rd. 47.000 Studenten an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) sowie mehr als 15.000 Studenten an der Fachhochschule.

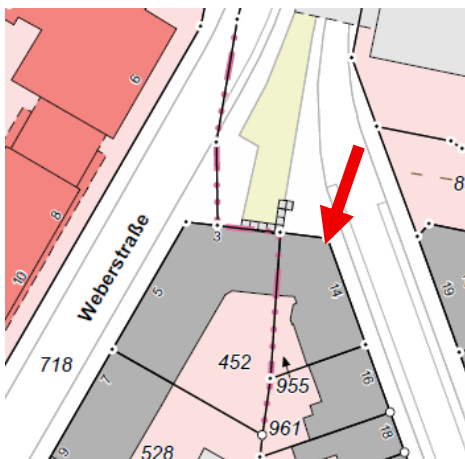
Institute der RWTH sowie der FH befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht neben einer zumeist viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung aus den Gebäuden des Luisenhospitals sowie einem Parkhaus.

Waren- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Umfangreiche Angebote sind im Aachener Zentrum in rd. 1.000 m (s.o.).

Die nächste Bushaltestelle ist in rd. 230 m, der Aachener Hauptbahnhof in rd. 1.100 m erreichbar.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Mariabrunnstraße 14
52064 Aachen

WE ATP-Nr. 14



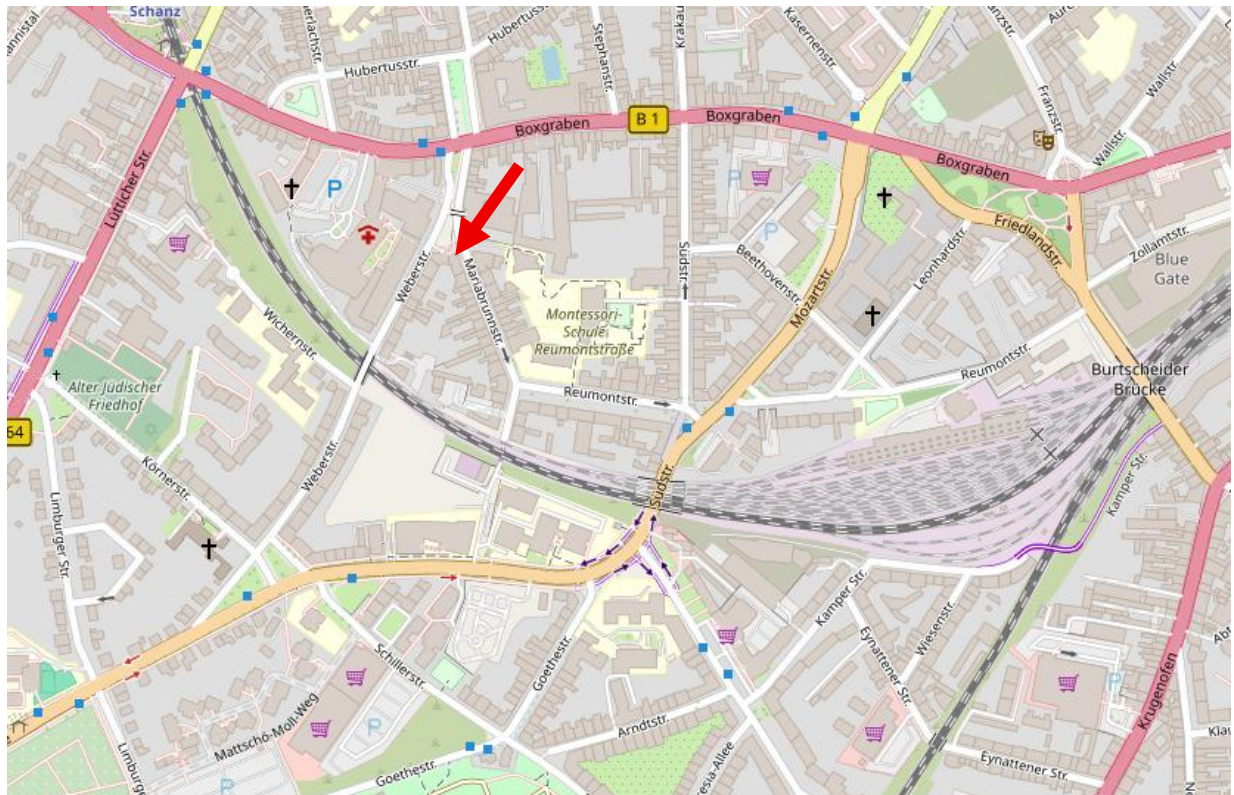
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Wohnhaus Mariabrunnstraße 14

Das Grundstück ist bebaut mit einem in 1952 wiederaufgebautem Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten.

Das Wohnhaus ist fünfgeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist auf einer Teilfläche zu der hier zu bewertenden Wohnung ATP-Nr. 14 ausgebaut.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte in 1980.

3.2 Wohnung ATP Nr. 14

Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss des Hauses. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Teilungserklärung ca. 28,67 qm.

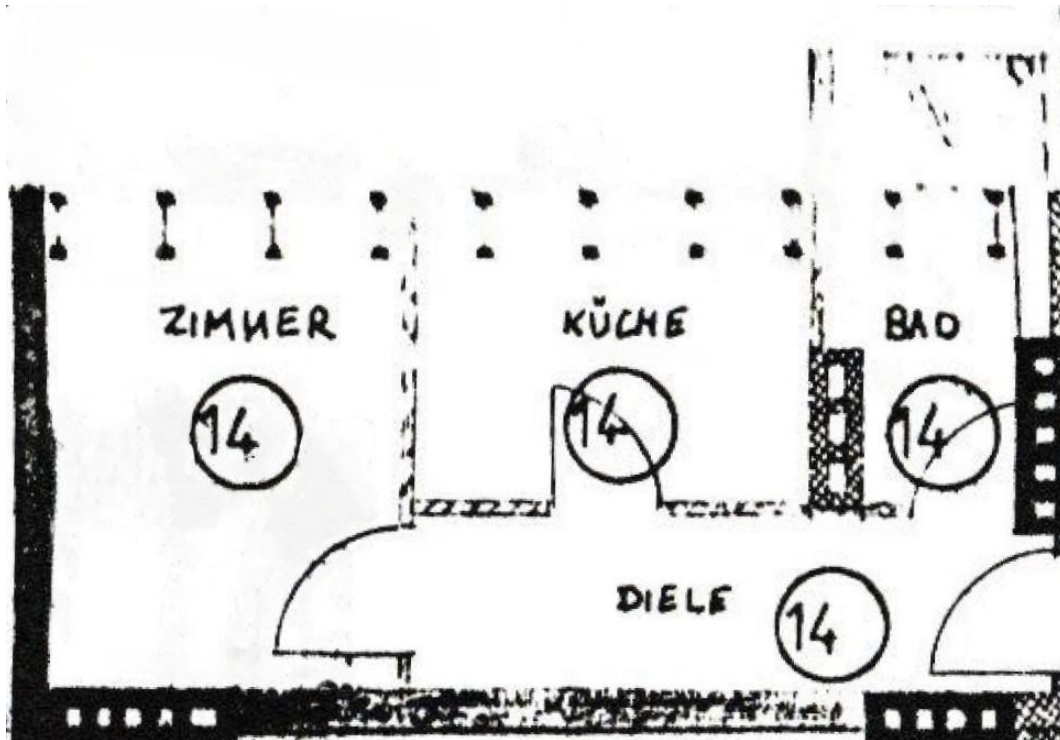
Das Raumangebot der WE ATP-Nr. 14 umfasst:

Diele, Bad, Küche, Zimmer

Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung erfolgten lt. Angabe schwerpunkthaft in 2012/2013, vor Einzug des derzeitigen Mieters. (s. hierzu auch die Baubeschreibung des Wertgutachtens)

(s. Wohnungsgrundriss auf der folgenden Seite)

Wohnungsgrundriss ATP-Nr. 14
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Wohnungsgrundriss WE ATP-Nr. 14

**3.3 Mieter / Nutzer der
Wohnung ATP Nr. 14**

Die Wohnung ist vermietet.
Die Miete beträgt lt. Angabe 400,00 €/mon. netto
zzgl. 75,00 € NK.

3.4 Hausgeld

Hausgeld ist der Betrag, den die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen haben für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung

Höhe Hausgeld

126,00 €/mon. lt. Wirtschaftsplan 2026 ohne Heizkosten. Die Heizkosten werden aufgrund der Gas-Etagenheizungen von den Mietern / Eigentümern sep. an die Versorgungsträger entrichtet.

3.4.1 Hausgeldrückstände

bestehen



3.5 Instandhaltungsrücklage

Rd. 81.000,00 € Stand 31.12.2025
Lt. Angabe der WEG-Verwaltung

**3.6 Geplante Maßnahmen,
die durch Sonderum-
lagen finanziert werden
sollen**

Sind lt. Angabe der WEG-Verwaltung nicht geplant

3.7 WEG - Verwaltung

bekannt

Anmerkung

Hausgeldabrechnung 2024, Wirtschaftsplan 2026
und Protokoll der Eigentümerversammlung 2025
sowie die Teilungserklärung mit Änderung wurden
dem Gericht übergeben.



4.0 RECHTE / LASTEN UND
BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Blatt 12827

Im **Bestandsverzeichnis** des vorgenannten Wohnungsgrundbuches sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt.
Hinzu kommen Änderungen der Teilungserklärung.

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Aachen				Blatt 12827		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		338/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Aachen	13 D	955	12827	Gebäude- und Freifläche Hof- und Gebäudefläche, Mariabrunnstraße 14	2 79		
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.14; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (Blatt 12287, 12477, 12697, 12757, 12810 bis 12818 und 12827) beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung sowie Veräußerung durch Zwangsvollstreckung oder durch Konkursverwalter sowie für den Fall, daß ein Realgläubiger das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt und dieses weiterveräußert; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 19. Mai 1980; Übertragen aus Blatt 6837; eingetragen am 23. Juli 1980. <i>Mann</i> <i>W. W.</i>									

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch Seite 3 - Bestandsverzeichnis

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen – 18 K 102/25). Eingetragen am 22.10.2025.



4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners wurde vom Fachbereich Bauaufsicht FB 63 der Stadt Aachen Folgendes mitgeteilt:

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis gem. § 85 BauO NRW 2018

Hierdurch teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes Mariabrunnstraße 14, Gemarkung: Aachen, Flur: 73, Flurstück: 955, im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen keine Eintragung vorhanden ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Fachbereich Klima und Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - FB 36 der Stadt Aachen wurde Folgende Auskunft erteilt:



Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen

Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstück 955, Mariabrunnstraße 14

Ich darf Ihnen mitteilen, dass für das angefragte Flurstück nach den hier vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Aachen - FB 60/210, Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement - wurde folgende Auskunft erteilt:

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) für die **Erschließungsanlage "Mariabrunnstraße"***

**Grundstück: Mariabrunnstraße 14
Gemarkung Aachen, Flur 73,
Flurstück 955**

*Für die erstmalige Herstellung der **Erschließungsanlage "Mariabrunnstraße"** werden **keine** Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung **mehr erhoben**.*

Eine Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Aus diesem Schreiben können keine Rechte gegen die Stadt hergeleitet werden.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



**4.5 Öffentlich geförderter
Wohnungsbau mit Bindung
an die Kosten- / Bewilligungs-
miete**

Liegt nicht vor.

4.6 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Wände, Decken, Dachstuhl, Dacheindeckung

1. Wohnhaus Mariabrunnstraße 14

Wände aus Ziegel-, Trennwände auch aus Bimsmauerwerk angenommen
Wiederaufbau in 1952 auf Altkeller
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Arbeiten an der Dacheindeckung etc. lt. Angabe vor rd. 6 – 8 Jahren

Ausbau

Fassaden

Ansichtsflächen mit Strukturputz

Treppenhaus

Haustür aus einer Holzkonstruktion mit Iso-Glasfüllungen
Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Terrazzobelag
Wände mit Kunststoff-/Binderfarbenanstrich

Hinweis:

Bei der Ortsbesichtigung am 24.02.2026 wurden im Erdgeschoss des Treppenhauses Renovierungsarbeiten durchgeführt

Ausstattung der Wohnung ATP Nr. 14

Fenster

Dachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz, lt. Angabe aus ca. 2013
sowie Holzfenster mit Iso-Verglasung

Türen

Türen der Wohnung glatt weiß

Bodenbeläge

Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände geputzt mit Anstrich

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
Ausstattung aus 2012/2013 angenommen

Heizung

Gas-Etagenheizung
Therme lt. Angabe aus ca. 2013

Warm-Wasserbereitung

Über die Kombi-Therme der Heizung

Elektroinstallationen

Dem modernisierten Standard der Wohnung
entsprechend
Zählerplatz im KG – soweit feststellbar – aus
2006

Besondere Ausstattung

- Gegensprechanlage zur Haustür
- Ofen für Festbrennstoffe
(Mietereinbau)

Besondere Bauteile gem. DIN 277

5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

Lt. Aufteilungsplan:

- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Abstellraum zur Wohnung im Kellergeschoss

5.2 Stellplatz / Garage

Ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.
Parken nur im öffentlichen Verkehrsraum



5.3 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Geringer Grundstücksfreibereich. Der Hof ist weitgehend befestigt.

5.5 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind normal und entsprechen dem Baualter

Abweichend wurde festgestellt:

- Teildurchfeuchtung von Wänden des Altkellers
- Einzelne leichtere Fassadenrissbildungen und Putzschäden
- Verfärbungen im allgemeinen Teil des Dachgeschosses, die auf Dachundichtigkeit / Kaminversottung schließen lassen.

2. Wohnung ATP Nr. 14

Guter Unterhaltungszustand

Abweichend wurde festgestellt:

- Verfärbung im Wand-/Deckenbereich des Badezimmers. Lt. Angabe wurde eine Dachundichtigkeit beseitigt, daher lediglich noch optischer Mangel

3. Außenanlagen

Geringe Freifläche wie beschrieben

5.6 Energetische Beurteilung

Es wurde ein Energieausweis gem. den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Ausschnitte s. folgende Seite.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **11.06.2028**

Registriernummer ² NW-2018-001944184

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Mariabrunnstr. 14, 52064 Aachen		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992 - 2013		
Anzahl Wohnungen	15		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.017,6 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: --	Verwendung: --	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

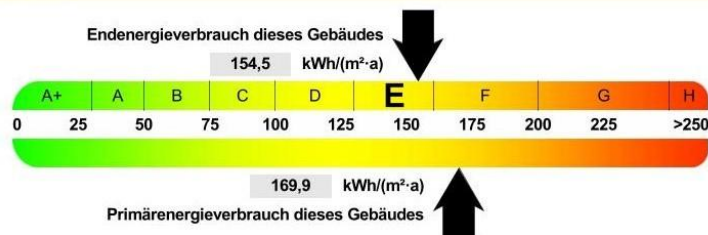
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001944184

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

154,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	357038	—	357038	1,15
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	61056	61056	—	

Der gesamte Energieausweis ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

5.7 Grundrissfunktionen

Klein-Wohnung mit interessantem Grundriss

5.8 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung ATP-Nr. 14 erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*

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

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

Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelt-hygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

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

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

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

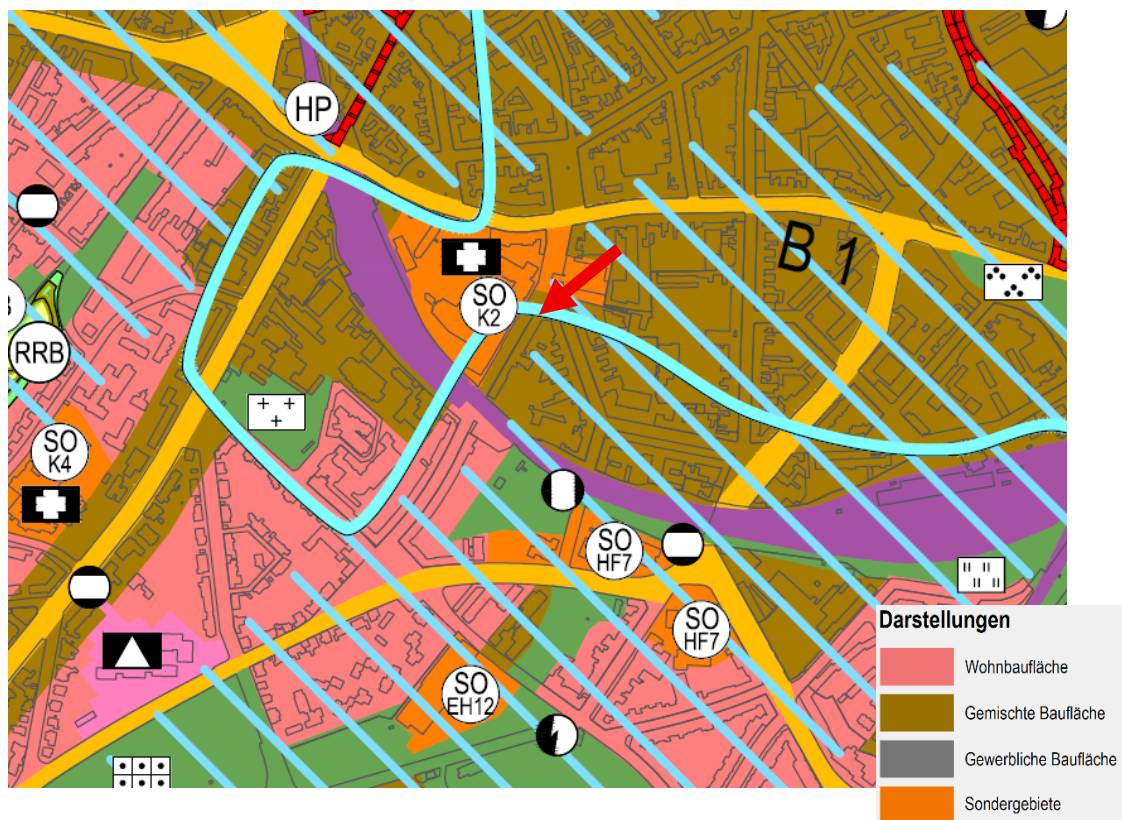
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Stadt Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen stellt das Grundstück als *Gemischte Baufläche* dar.

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

In § 34 BauGB heißt es:

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aachen



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen eine Wertermittlung nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Wohnung ATP-Nr. 14

Die zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 14 liegt - wie beschrieben – im Dachgeschoss des Hauses Mariabrunnstraße 14, das 15 Eigentumswohnungen umfasst. Das Wohnhaus wurde um 1952 errichtet.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Teilungserklärung 28,67 qm.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für 2026 (Stand 01.01.2026) in einem großräumigen Bereich in der Stadt Aachen beim **Weiterverkauf** von **vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen** den folgenden Durchschnittswert ergeben:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026	01.01.2026	
Immobilienrichtwert	3.000,00 €/m ²		
Gemeinde	Aachen	Aachen	
Immobilienrichtwertnummer	251439		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1955	1952	0 %
Wohnfläche	40 - 60 m ²	28,67 m ²	+ 4,0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	- 7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn- / Nutzfläche (gerundet)		2.900,00 €/m²	

Der o. a. Wert wird zunächst als Ausgangswert zugrunde gelegt und aufgrund eventueller Abweichungen einzelner Merkmale wie folgt angepasst:

Anpassungen des durchschnittlichen Immobilienpreises aufgrund von Objektbesonderheiten des Bewertungsobjektes:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Einheiten im Gesamtobjekt < 4 bzw. größer 10	---	- 3 %
• Zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / am Wohnungseigentum	+ 15 %	---
• Aufzug	---	---
• fehlender Freibereich (Balkon / Loggia / Terrasse)	---	- 5 %
• Fehlende Ergänzungsflächen (Kellerraum)	---	---
• PKW-Garage	---	---
• PKW-Tiefgarage	---	---
• Nachfrage / Markt	---	---
• Lageanpassung	---	---
	<u>---</u>	<u>---</u>
Anpassungen	<u>+ 15 %</u>	<u>- 8 %</u>

Differenz = + 7 %

Aus der o.a. Aufstellung wird ersichtlich, dass Erfordernisse zur Anpassung des Immobilienrichtwertes bestehen.

Daraus folgt: Vergleichswert = 2.900,00 €/qm + 7 % = **3.103,00 €/qm**

Somit ergibt sich:

ATP-Nr. 14

28,67 qm Wohnfläche x 3.103,00 €/qm Wfl. = **88.963,00 €**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Mariabrunnstraße 14
52064 Aachen

WE ATP-Nr. 14



27

**Wert der Wohnung
ATP-Nr. 14 im mittelbaren
Vergleichswertverfahren**

rd. 89.000,00 €



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wohnung ATP Nr. 14

Die Wohnung ist vermietet. Die Nettomiete beträgt 400,00 €/mon. Dies entspricht rd. 13,95 €/qm.

Zum Vergleich der gezahlten Miete wird der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen vom November 2025 hinzugezogen.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt gem. Mietspiegel in drei Schritten:

- 1) **Bestimmung des durchschnittlichen Mietniveaus** in Abhängigkeit von der Wohnfläche
- 2) **Anwendung prozentualer Zu- oder Abschläge** auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von
 - a. Baujahr
 - b. Besonderheiten bei der Ausstattung
 - c. Energieeffizienz
 - d. Wohnlage
- 3) Im letzten Schritt werden die Ergebnisse der Schritte 1 und 2 zusammengefasst, die **ortsübliche Vergleichsmiete berechnet** sowie eine **Bandbreite** ausgewiesen

Ausgehend von dieser vorgenannten Vorgehensweise wird die Wohnung in die Tabelle auf der folgenden Seite eingeordnet.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Mariabrunnstraße 14
52064 Aachen



29

WE ATP-Nr. 14

Merkmale	Zu- oder Abschläge in % lt. Mietspiegel	Anpassung falls zutreffend	Kommentar
Wohnfläche		28,67 qm	
Basismiete	In Abhängigkeit von der Wfl.	9,89 €	
<u>Kategorie 1</u>			
Baujahrsgruppe	1949 - 1960	+ 8 %	
<u>Kategorie 2</u>			
Ausstattung			
Souterrain	- 9 %	---	
Bodengleiche Dusche	+ 2 %	---	
Handtuch- wärmekörper	+ 2 %	---	
Bad mit Fuß- bodenheizung	+ 2 %	---	
2. Bad oder WC	+ 2 %	---	
Aufzug	+ 3 %	---	
Rollstuhlgerichtet	+ 7 %	---	
Einbauküche	+ 8 %	---	
Hochwertiger Bodenbelag	+ 6 %	---	
Kein Freibereich	- 5 %	- 5 %	
Ein Durchgangs- zimmer vorh.	- 4 %	---	
Nur Einzelofen	- 12 %	---	
Fernwärme/ Geothermie	+ 4 %	---	
<u>Kategorie 3</u>			
Modernisierung			
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %	+ 3 %	aufgrund von Maßnahmen in der Wohnung
Fenstertausch (mind. 50 %, ab 2010) ohne Kernsanierung	+ 4 %	+ 2 %	wg. Teilerneuerung von Fenstern
<u>Kategorie 4</u>			
Wohnlage	Hier: mittel	+/- 0 %	
Summe der Zu- o. Abschläge in %		+ 8 %	
Angepasste Basismiete		10,68 €	



In einem weiteren Schritt wird - auf Basis der durchschnittlich ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete - die Spanne ermittelt (gem. Vorgabe des Mietspiegels +/- 17 %)

Wohnung	Miete lt. Mietspiegel	
	Angepasste ortsübliche Vergleichsmiete	Bandbreite in €/qm (+/- 17 %)
WE ATP-Nr. 14	10,68 €	8,86 € - 12,50 €

Für die Wohnung ergibt sich somit eine Bandbreite von 8,86 – 12,50 €/qm Wfl.

Die Spannendifferenz beträgt 3,46 somit $\pm 1,82$.

Der folgenden Bewertung wird, aufgrund der Ausstattung der Wohnung, eine Miete von **12,50 €/qm** als Ausgangswert zugrunde gelegt, die dem oberen Wert der Bandbreite entspricht.

Anmerkung

Die Wohnung liegt im 6. Geschoss des Hauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Ein Abzug für die Geschosslage wird nicht vorgenommen, da es sich um eine (oftmals begehrte) Endetage handelt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP Nr. 14	28,67 qm	x	12,50 €	= €	358,38 x 12
---------------------------	----------	---	---------	-----	-------------

Jahresrohertrag	€	4.301,00
------------------------	---	-----------------

**./ Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die AG VGA NRW für 2026**

Verwaltung	1 ETW	x	439,00 €	=	439,00 €
------------	-------	---	----------	---	----------

Instandhaltung	28,67 qm Wfl.	x	14,40 €	=	413,00 €
----------------	---------------	---	---------	---	----------

Mietausfallwagnis	2,0 %	v.	4.301,00 €	=	<u>86,00 €</u>
-------------------	-------	----	------------	---	----------------

-	€	<u>938,00</u>
---	---	---------------

Reinertrag	€	3.363,00
-------------------	---	-----------------

	1	2
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,0 %)		

./ Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

3	
9.902,00 €	x
100	1,0

-	€	<u>99,00</u>
---	---	--------------

€	<u>3.264,00</u>
---	-----------------

mit 1,0 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer
zum Bewertungszeitpunkt von rd. 30 Jahren; bei einer wirtschaft-
lichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu
§ 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 25,81

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	84.244,00
--	---	------------------

Bodenwertanteil ³	+ €	<u>9.902,00</u>
------------------------------	-----	-----------------

Ertragswert	€	94.146,00
--------------------	---	------------------

**Übertrag Ertragswert € 94.146,00**

1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben lt. Marktbericht 2026 folgende Liegenschaftszinssätze in der StädteRegion Aachen ergeben:

Wohnungseigentum in der Stadt Aachen

(unter Berücksichtigung von Stadtteil, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Status vermietet, zugrundegelegter Mietansatz) Liegenschaftszinssatz = + 0,80 %.

Im vorliegenden Fall wird unter Abwägung von Lage und Objektart für die Wohnung ein Liegenschaftszinssatz von **+ 1,0 %** zugrunde gelegt, der sich am ermittelten Liegenschaftszinssatz orientiert.

3 Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen.

Der Bodenrichtwert für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2026 **875,00 €/qm** für IV - V geschossige Bebauung in einem Mischgebiet, 30 m Tiefe

Unter Berücksichtigung von geringer Tiefe und Grundstücksausnutzung wird ein Zuschlag von 20 % (Faktor 1,20) auf den o.a. Bodenrichtwert von 875,00 €/qm vorgenommen.

$$875,00 \text{ €} \times 1,20 = \underline{\underline{1.050,00 \text{ € /qm}}}$$

Der Bodenwertanteil der ATP Nr. 14 wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert =

$$279 \text{ qm} \times 1.050,00 \text{ €/qm} = \underline{\underline{292.950,00 \text{ €}}}$$

Bodenwertanteil =

$$292.950,00 \text{ €} \times 338/10.000 = \underline{\underline{9.902,00 \text{ €}}}$$

Ertragswert der WE ATP-Nr. 14**rd. € 94.000,00**



Zusammenstellung der Werte

**Vergleichswert der
WE ATP-Nr. 14**

€ 89.000,00

**Ertragswert der
WE ATP-Nr. 14**

€ 94.000,00



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wurden Wertermittlungen nach dem (mittelbaren) Vergleichs- und Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei festzustellen ist, dass die ermittelten Ergebnisse um rd. 5 % differieren.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Der Verkehrswert wird aufgrund der Objektart sowohl vom Vergleichswert als auch vom Ertragswert abgeleitet, wobei die beiden Werte als gleichgewichtig angesehen werden und der Verkehrswert vom Mittelwert abgeleitet wird.

Daraus folgt:

Vergleichswert		89.000,00 €
Ertragswert	+	<u>94.000,00 €</u>
ges.		183.000,00 € : 2
		91.500,00 €

Vorläufiger Verkehrswert somit

rd. 92.000,00 €



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

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

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

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

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

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten, die nicht bereits bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden.

Übertrag vorläufiger Verkehrswert 92.000,00 €

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

Zuschläge / Abzüge	±	0,00 €
	=	92.000,00 €

Verkehrswert	rd.	<u>92.000,00 €</u>
---------------------	------------	---------------------------



Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung
ATP-Nr. 14
im Dachgeschoss des Wohnhauses
Mariabrunnstraße 14
in 52064 Aachen

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 16. März 2026
mit

92.000,00 €

Herzogenrath, 27. April 2026

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



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

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

DIN 276

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung WoFIV

vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

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

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Schaper, Kleiber,

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen, 01.01.2026