SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

B O N E N K A M P

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Dreifamilienhaus mit Garage

Resedastraße 16 in 52134 Herzogenrath - Merkstein



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

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert s

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

Amtsgericht Aachen

18 K 108/25

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	Bewertungsstichtag	6
1.6	Qualitätsstichtag	6 + 7
1.7	Unterlagen	7
2.0	**BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**	
2.1	Lage	8 + 9
3.0	**BEBAUUNG / NUTZUNG**	10
3.1	Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10 + 11
3.2	Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
4.0	**RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**	
4.1	Grundbuch	12
4.2	Baulastenverzeichnis	12
4.3	Altlasten	12 + 13
4.4	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5	Baugrundverhältnisse Tages-/oberflächennaher Altbergbau	14 + 15
4.6	Bergbauliche Stellungnahme des EBV	16 + 17
4.7	Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bodenschadensgefährdung durch die Bezirksregierung Arnsberg	17 - 19
4.8	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	19
4.9	Sonstige Rechte / Lasten	19

Seite

5.0	**BAUBESCHREIBUNG**	20 - 24
5.1	Hausanschlüsse	24
5.2	Außenanlagen	24 + 25
5.3	Bau- und Unterhaltungszustand	25 + 26
5.4	Energetische Beurteilung	26
5.5	Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	26 + 27
5.6	Weitergehende Hinweise	27
6.0	**PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG**	28
7.0	**BEWERTUNG**	
7.1	Wertermittlungsverfahren	29
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29 + 30
8.0	**BODENWERTERMITTLUNG**	
8.1	Bodenwert	31
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	32 + 33
9.0	**ERTRAGSWERTERMITTLUNG**	34 - 36
10.0	**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**	37 - 39
LITERATURNACHWEIS		40

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Aachen
Grundbuch von	Aachen
Blatt	537 Nr. 1
Gemarkung	Merkstein
Flur	14
Flurstück	278
Größe	**496 qm**

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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
Abteilung 18 K
gemäß Beschluss vom 11.05.2026
Geschäfts-Nr.: 18 K 108/25

1.4 Ortsbesichtigungen **1)**

erfolgte am 30. Juni 2026

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

2) erfolgte am 06. Juli 2026

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

- 30. Juni 2026 -
- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

- 30. Juni 2026 -

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2025 (Blatt 2-10)
- Flurkarte M 1:1000 vom 26.05.2026
- Bauschein vom 16.06.1958 "Errichtung eines Wohnhauses mit Garage"
- Rohbauabnahme-Schein vom 05.06.1959 *"Errichtung eines Wohnhauses mit Garage"* mit Bauzeichnungen M 1:100 mit Genehmigungsvermerk
- Bauzeichnungen aus 1960 *"Ausbau des Dachgeschosses"*
- Nachtrags-Bauschein vom 08.06.1960 *"Errichtung eines Wohnhauses mit Garage"* hier "*Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliche Wohneinheit"*
- Gebrauchsabnahme-Schein vom 15.12.1961
- Baugenehmigung vom 20.05.1987 *"Anbau am Wohnhaus"* mit Bauzeichnungen M 1:100 mit Genehmigungsvermerk
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben von Beteiligten in den Terminen zur Ortsbesichtigung

- Teilaufmaße
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Herzogenrath, der StädteRegion Aachen und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweis

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

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage
Stadtteil, Verkehrsverbindung, umgebende Bebauung u. a.

Das Grundstück befindet an der Ecke Resedastraße / Im Gewann im Stadtteil Merkstein der Stadt Herzogenrath.

Herzogenrath besteht aus den Zentren Kohlscheid, Herzogenrath - Mitte und Merkstein, wobei der Stadtteil Kohlscheid direkt an die Stadt Aachen grenzt.

Herzogenrath mit rd. 48.000 Einwohnern liegt im Nord-Westen der StädteRegion Aachen und grenzt an die Stadt Aachen, die Niederlande und an weitere Städte der StädteRegion.

Die StädteRegion Aachen wurde gebildet aus der Stadt Aachen und den neun Städten und Gemeinden des ehem. Kreises Aachen.

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener und halboffener Bauweise.
Die Wohnhäuser liegen hinter Vorgärten.

Die Waren- und Dienstleistungsangebote von Merkstein sind fußläufig in rd. 500 m erreichbar. Das geschäftliche Zentrum der Stadt Herzogenrath mit seinen Waren- und Dienstleistungsangeboten ist ab rd. 3,0 km erreichbar.

Bushaltestellen sind ab rd. 300 m, die Haltestelle der Euregiobahn ist in rd. 700 m erreichbar.

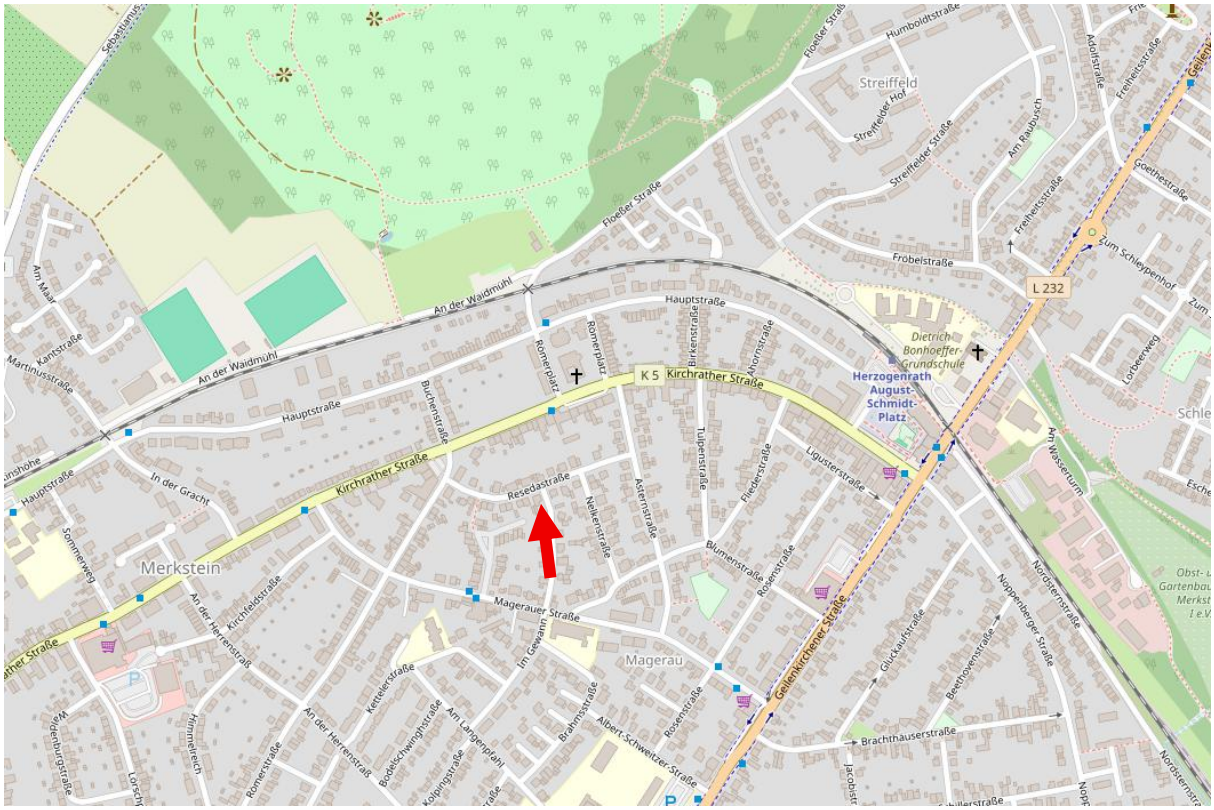
Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.wikipedia.de)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Dreifamilienhaus mit Anbau

Das 1958/59 errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

In 1986/87 wurde das Wohnhaus durch einen rückwärtigen Anbau erweitert und das Wohnhaus teilmodernisiert.

(Weitere Modernisierungsmaßnahmen ab 2001 siehe Baubeschreibung des Wertgutachtens).

Der Anbau ist zweigeschossig, nicht unterkellert, das Dachgeschoss des Anbaus ist ausgebaut.

2. PKW-Garage

Baujahr wie das Wohnhaus

2.1 Abstellanbau

Baujahr wie das Wohnhaus

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. Wohnhaus mit Anbau

Wohnflächen

WE 1	**Erdgeschoss (EG)**		
	Diele, Küche, Bad / WC, Kind, Eltern, Essen / Wohnen	rd.	86,9 qm
	Terrasse rd. 18,3 qm x 0,25	rd.	4,6 qm
		rd.	**91,5 qm**
WE 2	**Obergeschoss (OG)**		
	Diele, Küche, Bad / WC, Kind, Eltern, Essen / Wohnen	**rd.**	**86,9 qm**
	Übertrag	**rd.**	**178,4 qm**

	Übertrag	**rd.**	**178,4 qm**
WE 3	**Dachgeschoss (DG)**		
	Diele, Küche, Bad / WC, Kind, Eltern, Essen / Wohnen	rd.	66,4 qm
	Loggia rd. 4,50 qm x 0,50	rd.	2,3 qm
		rd.	**68,7 qm**
	Wohnfläche gesamt	**rd.**	**247,1 qm**

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)		
Flur, Keller 1 - 3, Heizung, Waschküche, Bad/WC	**rd.**	**62,9 qm**
2. Garage	**rd.**	**28,2 qm**
2.1 Abstellen	**rd.**	**8,6 qm**

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte bei der Stadt Herzogenrath, ergänzt durch ein vereinfachtes Teilaufmaß im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Die Wohnungen sind nicht vermietet.
Die Wohnungen werden von den Miteigentümern selbst bewohnt.

4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aachen, 18K 108/25). Eingetragen am 04.11.2025.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Herzogenrath – A 61 Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Lage des Grundstücks
Herzogenrath, Resedastraße 16
Gemarkung: Merkstein, Flur: 14, Flurstück 278

Es wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnung derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Umweltamt der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt*:*

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

Gemarkung: Merkstein
Flur: 14
Flurstück: 278

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Schriftliche Auskünfte über Beiträge

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für die ***Erschließungsanlage Resedastraße***

Grundstück: (Resedastraße 16), Gemarkung: Merkstein, Flur: 14, Flurstück: 278

Für das o. a. Grundstück werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Resedastraße 16 nach derzeitigem Stand der Planungen nicht erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht eine Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme derzeit nicht an.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Baugrundverhältnisse / Tages- / oberflächennaher Altbergbau

Die Stadt Herzogenrath liegt weitgehend im Einwirkungsbereich des ehem. untertägigen Steinkohlebergbaus.

Dieser Bergbau gliedert sich häufig in einen oberflächennahen alten Grundeigentümerbergbau und einen Tiefbergbau, der von Bergbauunternehmen, wie beispielsweise dem EBV, betrieben wurde.

Die hierdurch bedingten ortsüblichen Baugrundverhältnisse, die teilweise eine entsprechende Gründung der Gebäude bei Neu- oder Anbauten beinhalten, sind in den Bodenrichtwerten bereits berücksichtigt.

Lediglich hiervon abweichende bestehende (Bergbau-) Gefährdungen sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Herzogenrath hat ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine "Positivkarte" für das Altbergbaugebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen.

Grundstückseigentümer (bzw. Bevollmächtigte) können - wie beschrieben - bei der Stadt Herzogenrath einen entsprechenden Auszug dieser "Positivkarte" für ihr Grundstück beantragen.

Auf schriftliche Anfrage des Unterzeichners hat die Stadt Herzogenrath wie folgt geantwortet:

Die Resedastraße 16 in Merkstein, 52134 Herzogenrath liegt außerhalb des Gefährdungsbereichs der Hinterlassenschaften des Tages-/ oberflächennahen Altbergbaus.
Ihr abgefragtes Grundstück ist nicht von dieser Problematik betroffen.
Die Bereiche der Positivkarte erstrecken sich von Kohlscheid-Berensberg bis Herzogenrath-Straß.
Dies kann Ihnen unser beauftragtes Ingenieurbüro auch gerne schriftlich belegen, wobei Gebühren Ihrerseits zu zahlen sind.

Sollten Sie Fragen zum Bereich Tiefenbergbau haben, so wenden Sie sich bitte an:

Bergschädenabteilung EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven
info@ebv.de
Tel.: 02433 444025625

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.

4.6 Bergbauliche Stellungnahme des EBV

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den EBV wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt:

EBV

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:
Aktenzeichen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	E-Mail:	Datum
				10.06.2026

Objekt: **Resedastr. 16 in 52134 Herzogenrath, Gem. Merkstein, Flur 14, Nr. 278**

Eigentümer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.05.2026 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück vor mehr als 100 Jahren Einwirkungen aus Steinkohlenabbautätigkeit unterlag.

Eine Bergschadensakte ist in unserem Hause nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der damaligen Abbautätigkeit wurde im Jahr 1987 eine Bergschadensicherung eingebaut. Die Kosten hierfür wurden von der Bergbaugesellschaft übernommen.

Eine Beeinflussung hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage sind uns Aufwendungen entstanden, die wir Ihnen bekanntlich mit einem Betrag in Höhe von 100,00 € incl. 19 % MwSt. berechnen. Angaben zur Überweisung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

Anlage

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Frank Winkelkötter

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977600

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.

4.7 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bodenschadensgefährdung durch die Bezirksregierung Arnsberg

Bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde von die Bezirksregierung Arnsberg folgende Auskunft erteilt:

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Abteilung 6 Bergbau und Energie für NRW

Datum: 14. Juli 2026

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
Grundstück: Resedastr. 16 in Herzogenrath
Gemarkung: Merkstein, Flur: 14, Flurstück 278

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihr Schreiben vom 26.05.2026
Az. des Gerichts: 18 K 108/25

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Guten Tag,

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Reichskanzler 3“.

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Nordstern“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Reichskanzler 3“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

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

Bezirksregierung Arnsberg

Abteilung 6 Bergbau und Energie für NRW

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.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1920er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Inwieweit der Auskunftsbereich Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Bezüglich des Grubenwasseranstiegs im Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf

Bezirksregierung Arnsberg

Abteilung 6 Bergbau und Energie für NRW

benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf

Die Auskunft ist dem Wertgutachten noch einmal als Anlage beigefügt.

4.8 Öffentlich geförderter Wohnungsbau/ mit Bindung an die Kosten-/ Bewilligungsmiete

Liegt nicht vor.

4.9 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

1. Dreifamilienhaus mit Anbau

Wände, Decken, Dachstuhl, Dacheindeckung

Kelleraußenwände aus Beton
Innenwände aus Ziegelmauerwerk
Geschosse aus Bimsmauerwerk
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Bitu-Unterspannbahn und Tonziegeleindeckung

Ausbau

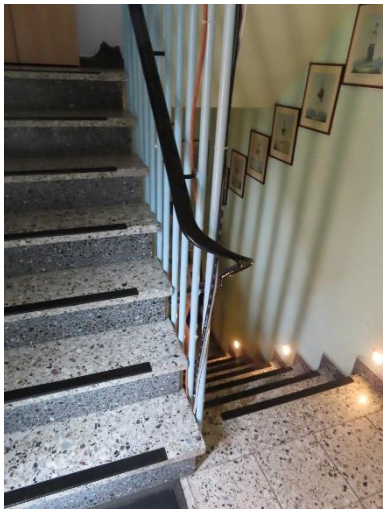
Fassaden

Wohnhaus und Anbau mit Verblendmauerwerk
Rechte Seitenfront des Vorderhauses ab dem 1. Obergeschoss mit Faserzementplatten verkleidet
Anbau an dieser Seite im EG mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
Haustürgewände aus Granit

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Wände mit Strukturputz
Kellertreppe wie vor mit Estrichbelag
Einschubtreppe in den Spitzboden





Fenster		Kunststofffenster mit 2-fach Iso-Verglasung und weitgehend auch 3-fach Iso-Verglasung, schwerpunkthaft aus 2013 – 2022 Weitgehend Rollläden, teilweise mit Gurtbetrieb, jedoch häufig E-Antrieb / bzw. Solarpaneel mit Funkmotor mit Wandsender
Türen		Haustür aus Kunststoff mit Iso-Verglasung
		Wohnungseingänge aus einer Holzkonstruktion mit Einfach-Strukturglas
		Innentüren der Wohnungen:
	WE EG	Eiche Dekor
	WE OG	weiß beschichtet
	WE DG	Eiche / Limba Dekor
		jeweils mit Holzzargen teilweise auch offene Durchgänge ohne Türen
Bodenbeläge	**WE EG**	Fliesen und Fertigparkett
	WE OG	Fliesen und Fertigparkett
	WE DG	teilweise Fliesen, weitgehend Laminat
Wand- / Deckenbehandlung		Wände und Decken geputzt mit Tapeten / Raufaser / Strukturputz / Putz mit Anstrich

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	**KG**	Bad mit Wellnessdusche, Waschbecken und WC raumhoch verfliest Standard 1990er Jahre
	WE EG	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC Wände raumhoch verfliest Standard um 2000
	WE OG	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC Großformatiger Bodenbelag und Wände aus Feinsteinzeug Ausstattung aus 2024

WE DG Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
Wände raumhoch verfliest
Standard um 2000, teilweise verändert





Bad KG





Bad EG





Bad OG



Bad DG



Heizung

Öl-Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Handtuchwärmekörper in den Bädern
Heizzentrale aus 1998
Öllager in 2 x 1.500 l Kunststofftank





Warm-Wasserbereitung

Für die WE im EG und OG zentral über einen 200 l Speicher und im DG über Elektro-Durchlauferhitzer

Elektroinstallation	Dem modernisierten Standard des Hauses entsprechend.
Besondere Ausstattung	• Klingelanlage mit Video • eine Markise im Erdgeschoss • 1 Klimagerät in der WE des OG • Waschkeller raumhoch gefliest mit Waschmaschinenstandplätzen Hinweis: Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswertermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.
Besondere Bauteile gem. DIN 277	• Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag

WEITERE BAUBESCHREIBUNG

2. + 2.1 PKW-Garage mit Abstellanbau

Bodenplatte aus Beton
Wände aus Bims- und Kalksandstein angenommen
Garage mit Flachdach aus Beton mit Bitu-Dichtbahnen
Anbau mit Pultdach aus Holzbalken mit Eindeckung aus Wellkunststoff
Garage mit Stahl-Schwingtor mit E-Antrieb
2 Zinkaltüren als Außentüren
2 Kunststofffenster mit Iso-Verglasung
Allgemeine Elektroversorgung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Das Wohnhaus liegt hinter einem Vorgarten mit Sockelmauer und Rasenfläche
Hauszugang / Garagenzufahrt sind mit Betonpflaster befestigt

Der Hausgarten weist eine Rasenfläche, Hecken, Ziergehölze und einen größeren Baum auf.

Die Terrasse wurde lt. Angabe um 2010 neu mit einem Betonpflaster angelegt.









5.3 Bau- und Unterhaltungs-zustand

Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude sind insgesamt normal und dem Baualter / Zeitpunkt von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend.

<u>Abweichend wurde festgestellt:</u>

- Die Kelleraußentreppe ist reparaturbedürftig
- Notwendige Überprüfung des Kamins im Spitz-boden
- Verfärbung an der Bad-Decke im EG die auf einen (evtl. beseitigten) Wasserschaden im Bad OG schließen lässt
- Kleinerer Schaden an der Verkleidung der Seitenfront mit Faserzementplatten

- Eine fehlende Außenfensterbank im OG des Hauses
- Raumseitige Verfärbung des Garagenflachdaches die näher zu untersuchen ist

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 10.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

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

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

5.4 Energetische Beurteilung

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

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

Es wird insgesamt von einem dem Baualter / den Um- / und Anbauzeitpunkten entsprechenden Zustand ausgegangen.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional. Es sind keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden, die den Wohnwert der Wohnungen beeinflussen können.

Die 3 Wohnungen werden separat durch das allgemeine Treppenhaus erschlossen.

Die Wohnungen in EG und DG haben direkte Freibereiche.

EG: Terrasse und Hausgarten

DG: Loggia

Die Wohnung im OG verfügt nicht über einen direkten Freibereich.

Durch den Anbau weist der Wohn- / Essbereich eine Tiefe von rd. 9,0 m auf.

Auch wenn der Anbau noch zusätzlich seitlich belichtet wird, führt diese Raumtiefe zu einer geringeren Belichtung des rückwärtigen Raumteils.

Das Wohnhaus ist unterkellert. Im Kellergeschoss sind daher allgemeine Kellerräume und Waschkeller als Ergänzungsflächen vorhanden.

5.6 Weitergehende Hinweise

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

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

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

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

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

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

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Nach Einsicht in das Geoportal der StädteRegion Aachen liegt das zu bewertende Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/61 Resedastraße der Stadt Herzogenrath, rechtskräftig seit dem 18.04.1978.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan III/61 Resedastraße wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet	**WA**

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ = 0,4**
Geschossflächenzahl	**GFZ = 0,8**
Anzahl der (Voll-) Geschosse	**II**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan III/61 Resedastraße der Stadt Herzogenrath

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 ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und PKW-Garage.

Wohnhäuser der hier zu bewertenden Art werden i. d. R. zum Zwecke der (teilweisen) Eigennutzung oder insbesondere auch zur Vermietung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde 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 BODENWERTERMITTLUNG

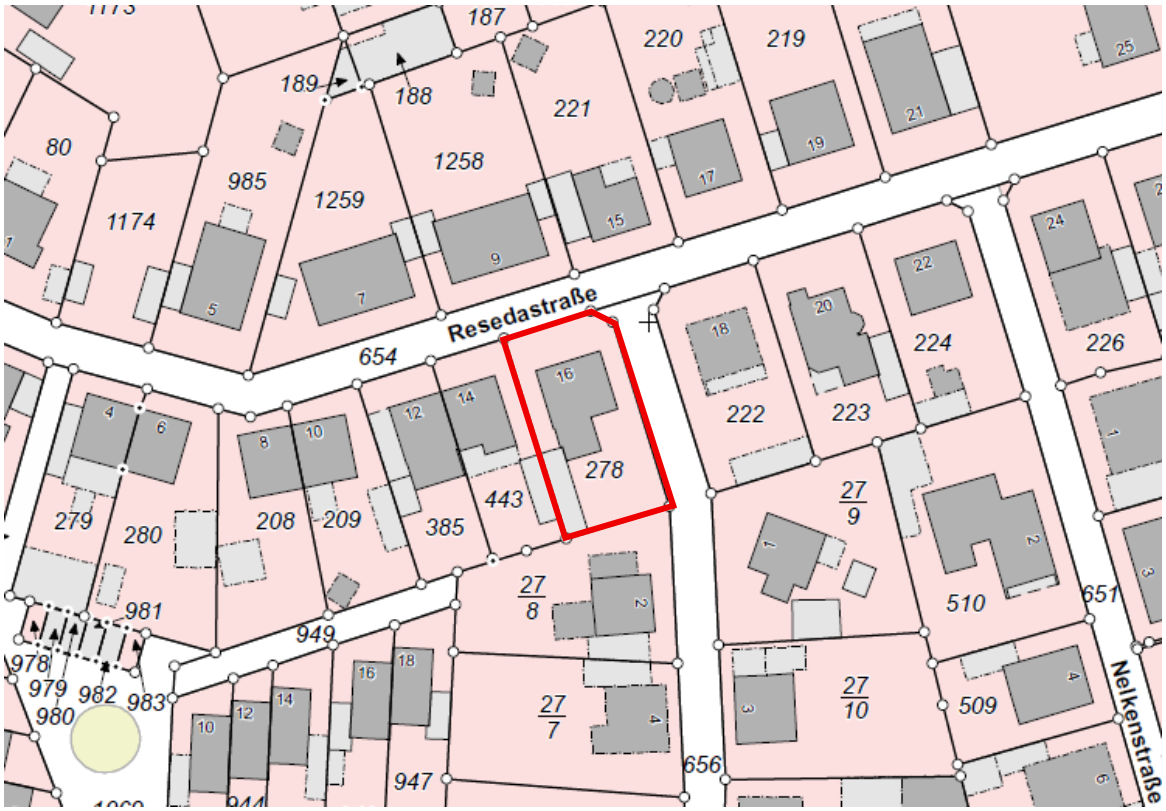
8.1 Bodenwert

Gemarkung Merkstein

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
14	278	Hof- und Gebäudefläche, Resedastraße 16	**496 qm**

Eckgrundstück

Front Resedastraße	:	rd. 16,2 m
Front Im Gewann	:	rd. 31,2 m
Tiefe	:	rd. 31,5 m
Grundstückszuschnitt	:	nahe rechteckig (siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung	:	Der Hausgarten liegt im Süden des Grundstücks



Ausschnitt aus der Flurkarte

8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Gemeinde Herzogenrath beträgt zum 01.01.2026 für die hier zu bewertende großräumige Lage **215,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Hinweis zu der Bodenwertermittlung:

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2026 insgesamt sechs Bodenrichtwertstufen für Wohnbauflächen veröffentlicht, wobei die Stufe 1 die niedrigste und die Stufe 6 die höchste Stufe darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt in der Stufe 2. Diese umfasst eine Bandbreite von 190,00 €/qm - 329,00 €/qm. Der Bodenrichtwert von 215,00 €/qm liegt somit im unteren Bereich der vorgenannten Stufe 2.

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner geringeren Tiefe von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab.

Die Tiefe von rd. 31,5 m führt auf der Grundlage der Tiefentabelle des Gutachterausschusses zu einem Umrechnungskoeffizienten von 1,04.

Daraus folgt:

215,00 €/qm x 1,04 = 223,60 €/qm

rd. 225,00 €/qm

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Gemarkung Merkstein

Flur	Flur-stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund-buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
14	278	Hof- und Gebäudefläche Resedastraße 16	**496 qm**	225,00 €	111.600,00 €	111.600,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	**111.600,00 €**
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	**111.600,00 €**

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

(Berechnung / Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen siehe Anlage des Wertgutachtens)

Die Wohneinheiten sind nicht vermietet, sie werden durch Miteigentümer eigengenutzt.

Zur Ableitung von Mietansätzen wird der Mietspiegel 2026 der Stadt Herzogenrath herangezogen.

Unter Berücksichtigung von Objektart, Baujahr und Ausstattung des Hauses sowie der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird von der Baujahrgruppe 1981 - 1990 des Mietspiegels ausgegangen.

Die Wohnungen werden in den Mietspiegel somit wie folgt eingeordnet:

***Wohnlage**:*	*mittel*
Ausstattung:	*Bad mit Heizung*
Baujahrgruppe:	*1981 - 1990 (aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen)*
Wohnfläche:	*45 - 90 qm*
Bandbreite:	*5,30 – 7,10 €/qm*

Es werden die folgenden Wohnungsmieten in Ansatz gebracht:

WE EG 2/3 der Bandbreite zzgl. 5 % für die Gartennutzung unter Abwägung von Nutzung und Pflege des Gartens

6,50 €/qm + 5 % **= 6,83 €/qm**

WE OG Wohnung ohne direkten Freibereich

Ansatz = Mittelwert der Bandbreite **= 6,20 €/qm**

WE DG 2/3 Wert der Bandbreite **= 6,50 €/qm**

Die Garage wird aufgrund ihrer Größe mit **65,00 €/mon.** angesetzt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Wohnen

WE EG	rd.	91,5 qm	x	6,83 €	=	€	624,95	
WE OG	rd.	86,9 qm	x	6,20 €	=	€	538,78	
WE DG	rd.	68,7 qm	x	6,50 €	=	€	446,55	
	ges. rd.	**247,1 qm**				€	1.610,28	
PKW-Garage		1 Stk.	x	65,00 €	=	€	65,00	
						€	1.675,28	x 12

Jahresrohertrag **€ 20.103,00**

./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

Verwaltung

3 Einheiten	x	367,00 €	=	€	1.101,00
1 Garage	x	48,00 €	=	€	48,00

Instandhaltung

Wohnen: 247,1 qm WF	x	14,40 €	=	€	3.558,00
Garage 1 Stk.	x	108,00 €	=	€	108,00

Mietausfallwagnis

Wohnen: 2,0 %	v.	20.103,00 €	=	€	402,00	5.217,00

Reinertrag € 14.886,00

1
(angenommener Liegenschaftszinssatz = 2,75 %)
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag
111.600,00 € x 2,75 / 100 - € 3.069,00

Anteil des Gebäudes am Reinertrag € 11.817,00

2
mit 2,75 % kapitalisiert bei einer angenommenen wirtschaftl. Restnutzungsdauer von rd. 34 Jahren; gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV Barwertfaktor = 21,91

Gebäudeertragswert	€	258.910,00
Bodenwert	€	111.600,00
	€	370.510,00

vorläufiger Ertragswert rd. € 371.000,00

Erläuterungen zu 1 und 2 siehe nächste Seite

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

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen haben für Objekte im ehem. Kreis Aachen die folgende Liegenschaftszinssätze ergeben:

Marktbericht 01.01.2026	
(mod.) Restnutzungsdauer:	27 ± 9 Jahre
Dreifamilienhäuser	1,6 % +/- 1,3 %
Wohn-/Nutzfläche	230 qm +/- 50 qm

Unter Abwägung von Lage und Objektart wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftssatz von 2,75 % der Bewertung zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der vorgenannten Auswertungen liegt.

Ergänzende Auswertungen des Gutachterausschusses

1) Rohertragsfaktor	20,0 +/- 4,2
2) Durchschnittswerte	1.435 €/qm +/- 360,00 €/qm

Im vorliegenden Fall ergeben sich bei Zugrundelegung des auf Seite 39 ermittelten Verkehrswertes die folgenden Werte:

Rohertragsfaktor	18,0
Wert je qm WF	1.461,00 €/qm

Die ermittelten Werte liegen innerhalb der o.a. Bandbreiten.

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.

Wie bereits unter Punkt *7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Mehrfamilien- und Wohn-/ Geschäftshäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Wohnhaus mit drei Wohneinheiten wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Ertragswert abgeleitet.

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

1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **(Marktanpassung)**

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

Zu 1) Marktanpassung

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen zugrunde gelegt.

Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

beispielsweise

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

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

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Maßnahmen
(siehe Seite 25 + 26 des Wertgutachtens)
- 10.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufiger Ertragswert	371.000,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuf. Maßnahmen (s.o.)	- 10.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	**= 361.000,00 €**

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte vorläufige Verkehrswert **dem Verkehrswert gleichgesetzt.**

Der Verkehrswert
des Wohnhauses

Resedastraße 16

in 52134 Herzogenrath-Merkstein

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 30. Juni 2026
mit

361.000,00 €

Herzogenrath, 14. August 2026

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

LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

DIN 276
Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277
Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFlV
Vom 01.01.2004

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

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

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen Stand 01.01.2026