

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 den 71/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Haus-Heyden-Straße
52 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid und der Waldfläche Gemarkung
Kohlscheid, Flur 2, Flurstück 1471, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans im Kellergeschoss nebst
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz**



Datum des Gutachtens: 10.10.2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 31/25

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	14
2.4.1	Grundbuch	14
2.4.2	Baulasten	15
2.4.3	Erschließungsbeiträge	15
2.4.4	Wohnungsbindung	15
2.4.5	Mietvertrag	16
2.4.6	Denkmalschutz	16
2.4.7	Verwalterauskunft	16
2.5	Planungsrechtliche Situation	16
3	Gebäudebeschreibung	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Baurechtliche Situation	18
3.3	Baubeschreibung	19
3.4	Außenanlagen	21
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	21
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	23
3.7	Berechnungen	24
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003	24
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	25
6	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	29

6.1	Allgemeines	29
6.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	30
6.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung	32
7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	32
8	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	32
9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	33
9.1	Baumängel / Bauschäden	33
9.2	Selbständig nutzbare und sonstige Teilflächen	34
9.3	Erhaltungsrücklage	34
9.4	Zusammenstellung der Werte	34
10	Verkehrswert	35
11	Anhang	36
11.1	Fotos	36
11.2	Planunterlagen ohne Maßstab	49
11.3	Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2024	52
11.4	Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2025	53

1 Allgemeine Angaben

Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungsstichtag:	16.07.2025
Qualitätsstichtag:	16.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.07.2025
Teilnehmende:	die Mieterin und der Mieter, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Zwei-Zimmer-Wohnung, nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz, gelegen straßenseitig im Kellergeschoss eines freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses als Zweispänner, voll unterkellert, mit teilweise ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in Sondereigentum an 8 Wohnungen; vor dem Gebäude befinden sich 8 PKW-Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte begründet wurden.
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug vom 09.04.2025 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 19.08.1985, 17.10.1991 und 03.03.1992 - Teilungserklärung vom 27.09.1985 mit Ergänzungen vom 25.10.1991 und 23.03.1992 - schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 24.07.2025 über eventuelle Wohnungsbindung - schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 11.06.2025 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:1000 vom 16.07.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 10.06.2025 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 11.06.2025 - Auszug aus der Positivkarte der Stadt Herzogenrath vom 30.06.2025 - Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 04.07.2025 - Auskunft der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025 - Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen - Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Besonderheiten:

- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen am Wertermittlungsstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wenngleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte. Die aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses weisen für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen im 2. Quartal 2025 eine Steigerung von rd. 6,5% gegenüber dem Vorjahresquartal auf. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.
- Das zu bewertende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, Gemarkung Kohlscheid, Flur 2, Flurstück 1446 und 1471. Das bebaute Flurstück 1446 und das im Liegenschaftskataster als Waldfläche bezeichnete Flurstück 1471 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da letzteres nicht über eine eigene Verbindung zu einer öffentlichen Straße verfügt und beide Flurstücke unter einer lfd. Nr. im Grundbuch geführt werden. Im Folgenden werden die Flurstücke insgesamt als „das Grundstück“ bezeichnet.
- In der Wohnung ATP-Nr. 8 wurde im Mai 2025 ein Leitungswasserschaden an der Abflussleitung der Badewanne festgestellt. Der Schaden wurde daraufhin behoben. Die erheblichen Folgeschäden (s. Fotos im Anhang) wurden der Versicherung gemeldet. Die Hausverwaltung hat die Handwerkerangebote zur Sanierung des Bads und des angrenzenden Abstellraumes in Höhe von rd. 11.000 € einschließlich Mwst. vorgelegt. Darin enthalten ist die Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen im Bad, jedoch nicht der Austausch der Sanitärgegenstände. Die Arbeiten waren am Wertermittlungsstichtag noch nicht ausgeführt. Gemäß Angabe der Hausverwaltung hat die Gebäudeversicherung die Angebote freigegeben und wird die Kosten übernehmen. Für diese Wertermittlung wird die zeitnahe Durchführung der Arbeiten unterstellt. Während der Arbeiten ist das Bad nicht nutzbar. Für die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich des Durchführungszeitraumes und des Risikos des damit möglicherweise verbundenen Mietausfalls, wird eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

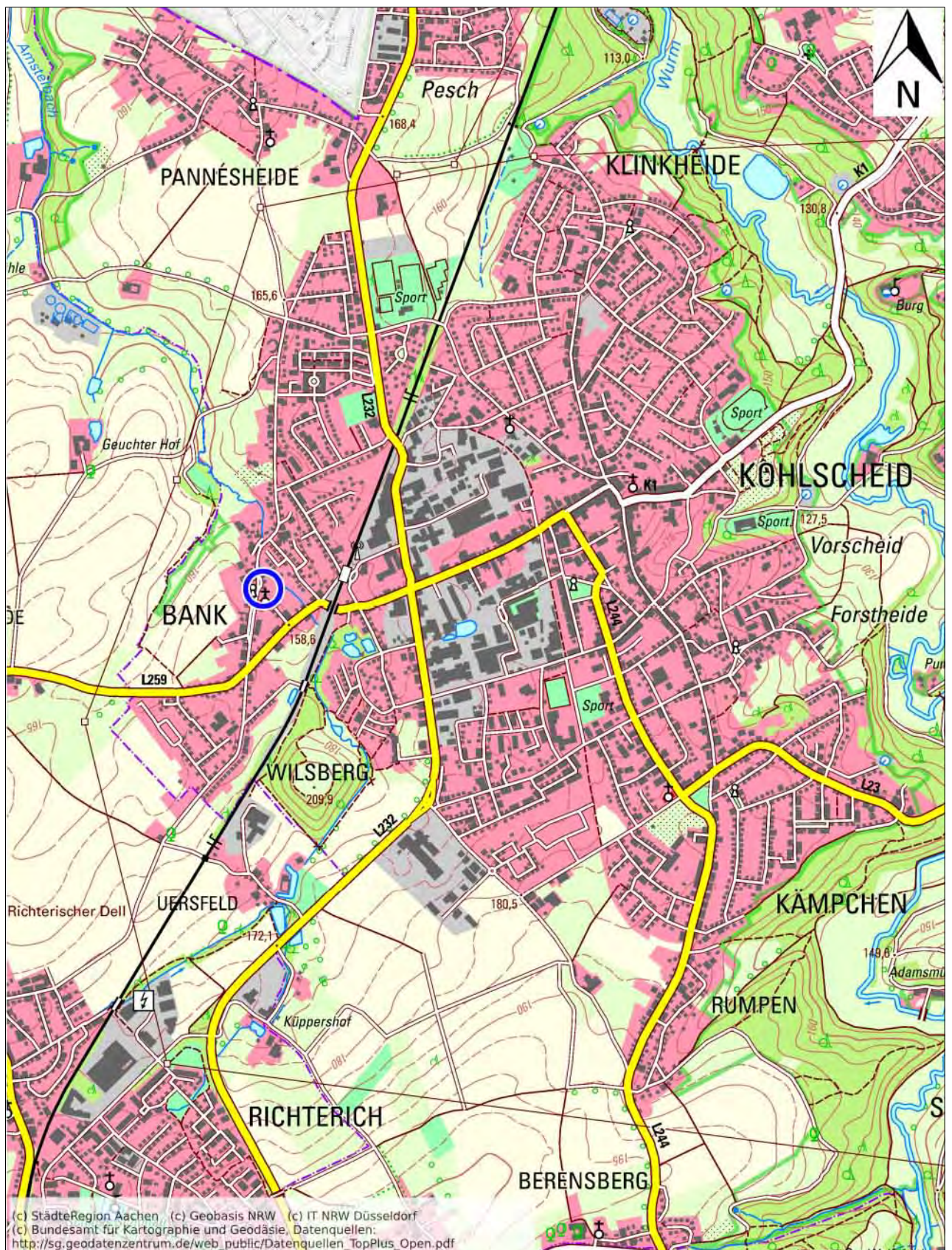
wesentliche verwendete
Literatur:

- 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

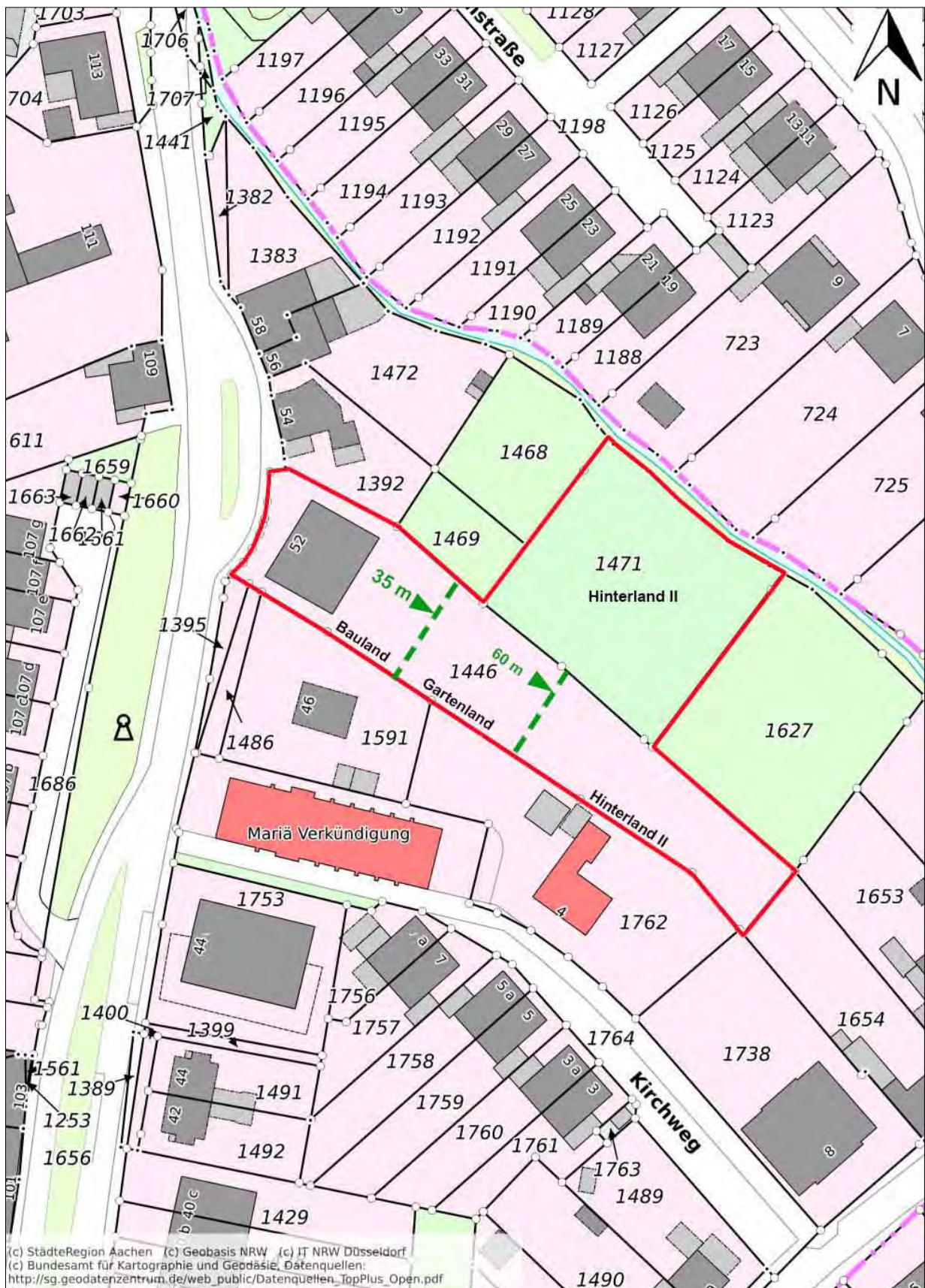
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und 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 20.000, Quelle: <https://geoportal.staedtregion-aachen.de>



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:1.030

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand von Herzogenrath-Kohlscheid im Ortsteil Bank. Der Stadtteil Kohlscheid liegt südlich der Stadtmitte von Herzogenrath. Herzogenrath hat rd. 47.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 563.000 Einwohnern.
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Nordwesten von der öffentlichen, zweispurigen Haus-Heyden-Straße erschlossen. Diese ist asphaltiert und verfügt über beidseitige Gehwege und einseitige Parkmöglichkeiten, Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Das zu bewertende Grundstück liegt, getrennt durch einen schmalen Grünstreifen, an einer asphaltierten Erschließungsstraße, die parallel zur Haus-Heyden-Straße verläuft. Im Norden, Süden und Südosten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Das im Nordosten angrenzende Flurstück 1471 grenzt an den Amstelbach. In näherer Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser sowie im Süden die katholische Kirche St. Mariä Verkündigung. Im Osten verläuft in ca. 240 m Entfernung die stark befahrene Bahntrasse Aachen-Düsseldorf. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit offener Bauweise.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die Autobahnauffahrt Aachen-Laurensberg auf die A4 in Richtung Köln bzw. Niederlande mit Anschluss an die A44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung. Im Straßenraum stehen kostenfreie Parkplätze zur Verfügung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Aachen befindet sich in ca. 240 m Entfernung. Die Regionalbahn-Haltestelle Herzogenrath-Kohlscheid ist ca. 550 m entfernt, der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 8,5 km entfernt.
Versorgungseinrichtungen:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 1,0 bis 1,5 km in Kohlscheid, das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 7,5 km Entfernung.
Bildungseinrichtungen:	Im Umkreis von ca. 2 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen. Weiterführende Schulen aller Schulformen gibt es in Herzogenrath, Aachen und Würselen ab ca. 1,8 km Entfernung.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung wurden leichte Immissionen durch den Bahnverkehr wahrgenommen. Gemäß Lärmkarte NRW (s. https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) ist das hier zu bewertendn

Grundstück durch Immissionen des Schienenverkehrs leicht beeinträchtigt (s. u.).

Wohnlage: Es handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Flurstück 1446 um baureifes Land und bei Flurstück 1471 handelt es sich um eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich ohne Bauerwartung.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge des bebauten Grundstücks (Flurstück 1446) beträgt ca. 23 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 18 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 117 m. Das Gelände ist weitgehend eben. Das Flurstück 1446 hat einen leicht unregelmäßigen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Das Flurstück 1471 ist ca. 37 m breit und ca. 40 m tief. Es hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt zum Amstelbach in Richtung Nordosten leicht ab.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück wurde am 11.06.2025 folgende schriftliche Auskunft vom Umweltamt der Städteregion Aachen erteilt:
„die oben genannten Flurstücke werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt. ...

Hinweise

Im Bereich des oben genannten Grundstückes sind - wie in weiten Teilen des Herzogenrather Stadtgebietes - oberflächennaher Bergbau belegt. Nähere Information und Auskünfte dazu können bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 -Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund eingeholt werden.

Die Stadt Herzogenrath hat ein Ingenieurbüro damit beauftragt, eine „Positivkarte“ für das Altbergbaugebiet der Stadt Herzogenrath zu erstellen. Grundstückseigentümer (bzw. Bevollmächtigte) können bei der Stadt Herzogenrath einen entsprechenden Auszug dieser „Positivkarte“ für ihr Grundstück beantragen.“

Bergbau: Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf meine Anfrage am 04.07.2025 folgende Auskunft erteilt:
„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Altlaurweg“.

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.

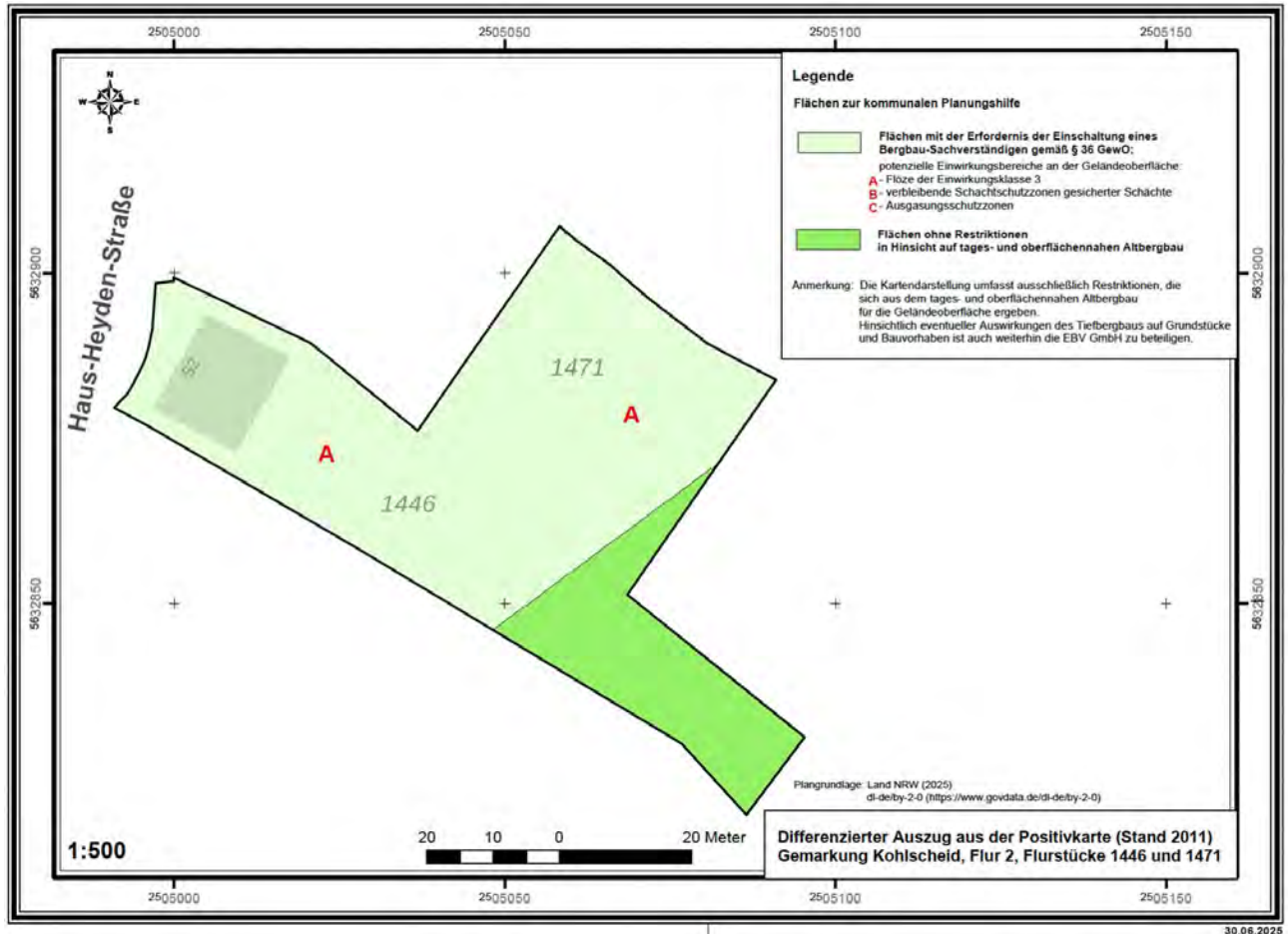
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1940er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den hier vorliegenden Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen. Ich weise auf folgendes hin:

Nach den hier bekannten Lagerstätteninformationen streichen im Auskunftsbereich die Steinkohleflöze „Steinknipp“ und „Gr. Mühlenbach“ unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus bzw. stehen teilweise in geringer Tiefe unter der Tagesoberfläche an. Ein Abbau in geringer Tiefe ist unter dem genannten Grundstück (Flurstücke 1471 und 1446) nicht verzeichnet. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau (Fundpunkte, Schürfe o. ä.) finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich und die unmittelbare Umgebung nicht. Ein derartiger Bergbau kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Auftrag der Stadt Herzogenrath wurde durch das Ingenieurbüro (xxx) die bergbauliche Situation im Bereich Herzogenrath untersucht. Danach liegt das Grundstück in einem Bereich in dem auf Grund der oben geschilderten Situation die Einschaltung eines Sachverständigen empfohlen wird.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.“

Die Stadt Herzogenrath hat auf meinen Antrag die nachfolgend abgebildete Positivkarte des o. a. Ingenieurbüros zur Verfügung gestellt:



Auszug aus der Positivkarte der Stadt Herzogenrath vom 30.06.2025

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Auskünfte wird angenommen, dass die örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau betreffen, nicht über das übliche Maß in dieser Region hinausgehen und daher im Bodenwert berücksichtigt sind. Ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert ist somit nicht vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregenereignissen des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr in Teilbereichen der beiden Flurstücke, insbesondere für das unmittelbar am Amstelbach gelegene Flurstück 1471, besteht.

Sondernutzungsrechte:	Es wurden Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen vor dem Gebäude bestellt. Der hier zu bewertende Eigentumswohnung wurde in der Ergänzung der Teilungserklärung vom 25. Oktober 1991 ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8 an der rechten Grundstücksgrenze zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht wird gemäß Teilungserklärung dadurch eingeschränkt, dass die übrigen Eigentümer das Recht haben, über den Stellplatz auf das rückwärtige Grundstücksgelände zu gelangen.
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1-9: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 10: <i>Zwangsversteigerungsvermerk</i>
Abteilung III:	Die hier 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 10.06.2025 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Herzogenrath wurde am 11.06.2025 schriftlich mitgeteilt, dass nach dem jetzigen Stand der Planungen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Haus-Heyden-Straße“ keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff BauGB erhoben werden. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der Haus-Heyden-Straße steht eine die Beitragspflicht gemäß §8 KAG auslösende Maßnahme derzeit nicht an.

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

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Herzogenrath vom 24.07.2025 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietvertrag

Die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Mieter haben einen unbefristeten, üblichen Wohnraum-Mietvertrag vom 31.07.2018 mit Mietbeginn am 01.08.2018 vorgelegt. Die Mitbenutzung der Gartenfläche ist gestattet, die Stellplatznutzung ist nicht enthalten. Die Nettokaltmiete ist mit 524,15 € angegeben.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung:	dem Amtsgericht bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 laut Verwalterauskunft 46.293,71 €.
Hausgeld:	Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung 421,00 € monatlich für das Jahr 2025 und 407,00 € ab 2026 einschließlich der Heizkosten.
Beschlüsse:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurden keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst.
Sonderumlage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen.
Erträge:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.
-----------------	---

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Art der Bebauung:	freistehendes, zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhauses als Zweispänner, voll unterkellert, mit teilweise ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in Sondereigentum an 8 Wohnungen
Lage und Nutzung der ATP-Nr. 8:	Die zu bewertende Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich straßenseitig im Kellergeschoss. Die Wohnung ist am Wertermittlungstichtag vermietet. Zur Wohnung ATP-Nr. 8 gehören gemäß Aufteilungsplan zwei Zimmer, eine offene Küche, Diele, Bad und Abstellraum. Vor dem Gebäude befinden sich acht PKW-Stellplätze an denen Sondernutzungsrechte begründet wurden. Im Kellergeschoss befinden sich die privaten Abstellkeller der Wohnungen ATP-Nr. 1 bis 6, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, sowie der auch als Fahrradabstellraum genutzte Heizungsraum mit angrenzendem Heizöllageraum. Der mit Nr. 8 bezeichnete Stellplatz, an dem ein Sondernutzungsrecht für die ATP-Nr. 8 besteht, befindet sich an der rechten Grundstücksgrenze und ist gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 25.10.1991 dadurch eingeschränkt, dass alle Hausbewohner über den Stellplatz gehen dürfen, um auf die rückwärtige Grundstücksfläche zu gelangen.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1974, Ausbau der straßenseitigen Kellerräume zu separaten Souterrain-Wohnungen ca. 1991
Modernisierungen:	- Dachdeckung einschließlich Dämmung erneuert ca. 2017 - Fenster in der Wohnung ATP-Nr. 8 überwiegend ca. 2018 erneuert - Ölzentralheizung (Brennwert) 2023 erneuert

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde am 30.06.2025 von der Stadt Herzogenrath zur Verfügung gestellt. Folgende Vorgänge sind enthalten: - Pläne zur Genehmigung des Kanalanschlusses vom 15.03.1973 mit Prüfstempel der Stadt Herzogenrath zur Baugenehmigung vom 28.08.1972 zum Neubau eines Wohngebäudes - Baugenehmigung vom 26.04.1991 zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des Kellergeschosses - Hobbyräume in zwei abgeschlossene Wohnungen - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 17.10.1991 und 03.03.1992
-------------------	---

- Baugenehmigung vom 01.03.2016 zur Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss mit Anzeige über die abschließende Fertigstellung vom 11.07.2016

Die vollständige, ursprüngliche Baugenehmigung sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.08.1985 sind in der vorgelegten Bauakte nicht enthalten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung konnte beim Grundbuchamt eingesehen werden.

Aufgrund der weiteren Aktenlage wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung, das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden. Der Abstellraum in der Wohnung ATP-Nr. 8 konnte nicht besichtigt werden, da er auf Wunsch der Mieter wegen des Schimmelbefalls verschlossen bleiben musste.

Fundamente und Kellersohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk oder Beton
Fassaden:	straßenseitig verlinkert, Giebelflächen und Gartenseite verputzt und gestrichen
Hauseingang:	Kunststofftüranlage mit Isolier-Ornamentverglasung und feststehendem Seitenteil mit integriertem Briefeinwurfschlitz und Klingelanlage mit acht Klingelstellen, Betonvordach, Zugangsstufen mit Natursteinbelag, innenliegend acht Briefkästen
Kellerausgangstür:	Holztür mit Einfach-Ornamentverglasung
Kelleraußentreppe:	Waschbetonstufen, Seitenwände verputzt und gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Hauseingangsflur und Etagenflure mit Kunststeinbelag, Wände innen verputzt und gestrichen, Holzfenster mit Einfachverglasung, Glassteinfeld, Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Dachform:	traufständiges Satteldach, beidseitig mit Gauben, rückwärtig mit Balkon
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vermutlich vollkantiger Holzdachstuhl

Dacheindeckung:	Tondachziegel, Gauben und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen in Zink	
Kellertüren:	lackierte Stahltüren oder beschichtete Türblätter mit Stahlzarge	
Wohnungseingangstüren:	naturholzfurnierte Türblätter mit Stahlzarge	
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss:	Estrich mit Anstrich oder Fliesenbelag
	Treppenhaus:	Kunststeinbelag
	ATP-Nr. 8:	Fliesenbelag oder Laminat
Wände:	Mauerwerk oder Beton	
Wandoberflächen:	Kellergeschoss:	Mauerwerk, gestrichen oder verputzt und gestrichen
	Treppenhaus:	verputzt und gestrichen, teilweise gefliest
	ATP-Nr. 8:	tapeziert oder Raufaser, gestrichen, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenuntersicht:	Kellergeschoss:	überwiegend gestrichen
	Treppenhaus:	verputzt und gestrichen
	ATP-Nr. 8:	verputzt und gestrichen
Innentüren ATP-Nr. 8:	beschichtete Türblätter mit Stahlzarge	
Fenster:	im Kellergeschoss teils Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel, teils Holzfenster mit Einfach-Ornamentverglasung, im Treppenhaus Holzfenster mit Einfachverglasung und Glassteinfeld, ansonsten Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, in ATP-Nr. 8 teilweise Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, überwiegend mit Rollläden	
Sanitäre Ausstattung (ATP-Nr. 8):	innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschtisch, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,35 m hoch gefliest, Schachtlüftung mit Ventilator	
Elektro-Ausstattung:	baujahresentsprechend, Zählerschrank mit Kippsicherungen auf dem Treppenpodest, kein FI-Schutzschalter	
Heizung:	Ölzentralheizung, Brennwertkessel, Fabrikat Buderus, Baujahr 2023, in der Wohnung ATP-Nr. 8 Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler, Handtuchtrockner im Bad	
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektrodurchlauferhitzer	

Zubehör ATP-Nr. 8: nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Wasser-, Strom-, Post-, Kabelanschluss

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Zuwegungen/Zufahrten: Zuwegungen zum Hauseingang und Stellplätze vor dem Haus teils mit Waschbetonplatten befestigt, teils betoniert

Einfriedungen: überwiegend Hecken, teilweise Jägerzaun

Gartenanlage: überwiegend Rasenflächen, teilweise Baum- und Strauchbestand sowie Beete mit Nutzpflanzen, Flurstück 1471 überwiegend naturbelassen

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Wohnung (mit Ausnahme des Abstellraumes), das Treppenhaus und Teile des Kellergeschosses besichtigt werden.

Es wird angenommen, dass sich die übrigen Gebäudeteile in vergleichbarem Zustand befinden.

Das Wohngebäude befindet sich insgesamt in weitgehend gepflegten Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen. Die Wohnung ATP-Nr. 8 befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand, teilweise bedingt durch den Leitungswasserschaden im Bad, der von der Versicherung reguliert werden wird.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der aufgehenden Wände im Kellergeschoss hinten
- Vordach über dem Hauseingang mit Feuchtigkeitsschäden
- starke Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußentreppe, teilweise mit abplatzendem Putz
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Giebelfassaden
- Fassaden stellenweise leicht verschmutzt, stellenweise abplatzender Anstrich und leichte Rissbildung

Folgeschäden des Leitungswasserschadens am Gemeinschaftseigentum, die am Wertermittlungstichtag bestanden und nach Angabe der Hausverwaltung von der Versicherung reguliert werden:

- Feuchtigkeitsschäden im Flurbereich des Kellers, angrenzend an das Bad der Wohnung ATP-Nr. 8

Am Sondereigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- starke Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Laminatboden im Raum vorne rechts mangelhaft auf dem vorhandenen Fliesenboden verlegt, Anschlussleisten fehlen
- Die Bänder der Wohnungseingangstür lösen sich.
- Die Türen wurden nicht fachgerecht mit Folie beklebt. Diese löst sich stellenweise, ist zerkratzt und bildet Blasen.
- Die Scheibe des Fensters in der Küche ist mehrfach gerissen.
- Die Wände und Decken wurden nicht fachgerecht tapeziert, die Tapeten lösen sich stellenweise.
- Der Anstrich der Decke im Bad löst sich großflächig, darunter zeigen sich dunkle Verfärbungen.
- Der Handtuchtrockner ist Bad weist Roststellen auf.
- Der Gurtwickler des Rollladens im Zimmer links ist defekt.

Folgeschäden des Leitungswasserschaden in der Wohnung ATP-Nr. 8, die am Wertermittlungstichtag bestanden und nach Angabe der Hausverwaltung von der Versicherung reguliert werden:

- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Wand zwischen Bad und Diele
- Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Abstellraum neben dem Bad
- Feuchtigkeitsschäden im Wand- und Bodenbereich des Bads

Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist leicht unterdurchschnittlich. Die Bauart des Gebäudes ist überwiegend baujahrestypisch. Einzelne Modernisierungen wurden im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Demzufolge entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Es wurde ein -nicht mehr gültiger- verbrauchsorientierter Energieausweis vom 31.12.2008 mit Gültigkeit bis zum 30.12.2018 vorgelegt, der einen Energieverbrauchskennwert von 142 kWh/(qm*a) ausweist. Gemäß Angabe der Hausverwaltung wird ein neuer Energieausweis noch erstellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungsstaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen. Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebbende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt. Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Die Wohnung weist hinsichtlich Ihrer Nutzbarkeit Einschränkungen auf. Die Küche verfügt nur über ein kleines, hochliegendes Kippfenster. Die Fenster der Wohnräume liegen mit einer leichten Abböschung leicht unter Straßenniveau zu den PKW-Stellplätzen der Bewohner orientiert. Dies führt möglicherweise zu einer Belastung mit Abgasen bei geöffnetem Fenster. Eine Aussicht ist kaum vorhanden. Aufgrund der Lage im Kellergeschoss ist die Wohnung zudem nicht sehr hell. Die Vermietbarkeit der Wohnung ist aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels unter der Voraussetzung der Sanierung dennoch gegeben.

3.7 Berechnungen

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Aufteilungspläne und Baugenehmigungspläne ermittelt.

ATP-Nr. 8

Diele	$(1,26 \cdot 2,9375 + 0,76 \cdot 3,3875 + 0,24 \cdot 2,18 + 0,205 \cdot 0,45)$	$\cdot 0,97$	=	6,68	qm
Bad	$1,76 \cdot 2,14$	$\cdot 0,97$	=	3,65	qm
Abstellraum	$1,5125 \cdot 2,14$	$\cdot 0,97$	=	3,14	qm
Schlafen	$2,9375 \cdot 2,51$	$\cdot 0,97$	=	7,15	qm
Wohnen	$3,21 \cdot 3,68$	$\cdot 0,97$	=	11,46	qm
Küche	$(2,76 \cdot 3,47 - 0,60 \cdot 0,115)$	$\cdot 0,97$	=	9,22	qm

Wohnfläche ATP-Nr. 8					<u>41,30 qm</u>
----------------------	--	--	--	--	-----------------

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).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Wohnung - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die dem Bewohnen einer Mietwohnung in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Wohnung selbst nutzen möchte, wird deshalb den Kaufpreis der Eigentumswohnung dem Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde

gelegt, 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 Wertermittlungssichttag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

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

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

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 oder eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zurückgegriffen werden.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

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.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist in Kohlscheid-Bank für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes, 525 qm großes Richtwertgrundstück mit ein- bis zweigeschossiger offener Wohnbebauung,

mit einer Tiefe von 35 m ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 330,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben (s. u.).

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzogenrath
Postleitzahl	52134
Gemarkungsname	Kohlscheid
Gemarkungsnummer	4260
Ortsteil	Bank
Bodenrichtwertnummer	25700
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bank
Freies Feld	4082

Bodenrichtwertdetails aus www.boris.nrw.de

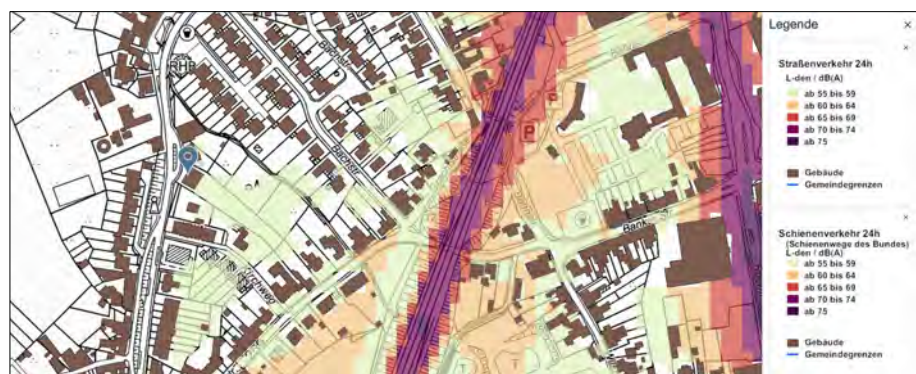
Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

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

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

Lage:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht der Lage in vorgenannter Bodenrichtwertzone - keine Abweichung
Entwicklungszustand:	Flurstück 1446: baureifes Land - keine Abweichung Flurstück 1471: Fläche für die Landwirtschaft - Aufgrund der fehlenden Erschließung, der nicht vorhandenen Bauerwartung und der großen Entfernung zum Vorderland wird das Flurstück 1471 mit dem zweifachen Ackerlandwert bewertet (vgl. Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung 3.0, Prof. Dr. Ing. Theo Kötter Bonn, 02.04.2017), der unter www.boris.nrw.de für die Ackerlandflächen in Kohlscheid mit 7,50 €/qm angegeben ist.
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine wertrelevante Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung

Tiefe:	Die Tiefe des Flurstücks 1446 beträgt im Mittel ca. 117 m, was die Tiefe des Richtwertgrundstücks deutlich übersteigt. Gemäß der Vorgehensweise des Gutachterausschusses (vgl. GMB 2025, S. 46) wird die Grundstücksfläche fiktiv in Flächen unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Es ergibt sich folgende Zonierung (s. Lageplan): - ca. 770 qm Vorderland bis 35 m Tiefe als Bauland - ca. 490 qm als Gartenland bis 60 m Tiefe - ca. 943 qm als Hinterland II. Zur Bewertung der Baulandfläche wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Die Gartenlandfläche wird gemäß Auswertung des Gutachterausschusses (s. GMB 2025, S. 44) mit 20% des Bodenrichtwerts bewertet. Die darüberhinausgehende Grundstücksfläche einschließlich der Fläche des Flurstücks 1471 wird als Hinterland II mit dem zweifachen Ackerlandwert bewertet.
Größe:	Flurstück 1446: 2.203 qm Flurstück 1471: 1.530 qm - nicht wertrelevant
Ausnutzung:	- nicht wertrelevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßig - keine wertrelevante Abweichung
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren geringfügige Immissionen durch Schienenverkehr feststellbar. Die Schallimmission (Schienenverkehr 24h) beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen auf der Gebäuderückseite bis 59 dB(A). Dieser Wert überschreitet die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).



Ausschnitt Lärmkarte 2022, Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>

Der Bodenwert wird daher in Anlehnung an eine Untersuchung von Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski zum Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert um 3% gemindert (s. u.).

Schallimmission an der Straßenrandbebauung dB (A)	Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR 97	Bodenwertminderung in %
40-50	keine Verkehrslärmbelastung	0
50-55	40	2
55-60	55	2,75
60-65	80	4
65-70	110	5,5
70-75	150	7,5
75-80	200	10

Bodenwertminderung in % nach Anne-K. Borowski, Quelle: Kleiber digital, aktueller Stand

rentierliches Bauland: 770 qm
Gartenland: 490 qm
Hinterland II, Flst. 1446: 943 qm
Hinterland II, Flst. 1471: 1.530 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	330,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	330,00 €
Anpassung wegen Immissionen	<u>*0,97</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	<u>320,00 €</u>

Bodenwert Baulandfläche: 770 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.
Erschließungskosten à 320,00 €/qm
770 qm * 320,00 €/qm = 246.400,00 €

davon 71/1.000 Miteigentumsanteil: 17.494,00 €

Bodenwert Gartenland: 490 qm Grundstücksfläche als Gartenland
490 qm * 330 €/qm * 20% = 32.340,00 €

Bodenwert Hinterland II: 943 qm Grundstücksfläche als Hinterland II (Flst. 1446)
943 qm * 7,50 €/qm * 2 = 14.145,00 €
1.530 qm Grundstücksfläche als Hinterland II (Flst. 1471)
1.530 qm * 7,50 €/qm * 2 = 22.950,00 €

sonstige Teilflächen insgesamt 69.435,00 €

davon 71/1.000 Miteigentumsanteil: 4.930,00 €

Selbständig nutzbare und sonstige Teilflächen wie z. B. Gartenlandflächen sind gemäß ImmoWertV §41 separat zu berücksichtigen (s. 9.2).

6 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

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

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

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

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

6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:	Gemäß Mietvertrag vom 31.07.2018 mit Mietbeginn am 01.08.2018 beträgt die -gemäß Angabe seither nicht erhöhte- Nettokaltmiete 524,15 € monatlich. Dies entspricht 12,69 €/qm Wohnfläche.		
marktübliche Miete:	Als marktübliche Miete wird für die Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Herzogenrath für nicht preisgebundene Wohnungen angenommen. Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle Mietspiegel der Stadt Herzogenrath mit Gültigkeit vom 01.10.2023 bis 30.09.2025 zugrunde gelegt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt. Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse 1971 bis 1980 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,50 bis 6,20 €/qm angegeben. Für Kleinwohnungen mit einer Wohnfläche von 36 bis 45 qm ist ein Zuschlag in Höhe von 10% möglich. Unter Berücksichtigung der Objektlage, der Lage der Wohnung im Kellergeschoss, der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung, der Gartennutzung, sowie der Marktlage wird eine Miete in Höhe von 6,80 €/qm Wohnfläche angenommen. Somit überschreitet die tatsächliche Miete die hier zugrunde gelegte ortsübliche Vergleichsmiete um rd. 87% und ist nicht als marktüblich anzusehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der genannten Einschränkung eine marktübliche Miete von 25,00 € 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:	$41,30 \text{ qm} \cdot 6,80 \text{ €} \cdot 12 =$ $25,00 \text{ €} \cdot 12 =$		3.370,00 € <u>300,00 €</u> 3.670,00 €
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt. abzüglich Verwaltungskosten 1 Einheit * 429,00 €/Einheit/Jahr = - 429,00 € 1 Einstellplatz * 47,00 €/St./Jahr = -47,00 € abzüglich Instandhaltungskosten 41,30 qm * 14,00 €/qm/Jahr = - 578,00 € 1 Einstellplatz * 106,00 €/St./Jahr = -106,00 €		

	abzüglich Mietausfallwagnis 2% von 3.670,00 €	<u>- 73,00 €</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden. Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 34 % des Jahresrohertrages	<u>- 1.233,00 €</u>
Jahresreinertrag:		2.437,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 17.494,00 € * 2,0%	<u>- 350,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>2.087,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung der am Gesamtobjekt durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren angesetzt. Es ergibt sich 1983 als fiktives Baujahr.	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von vermieteten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 41 qm in Herzogenrath, einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einer Nettokaltmiete von 6,80 €/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 107 ff.) zu rd. 1,8%. Die Spanne der 56 ausgewerteten Eigentumswohnungen in Herzogenrath reicht von - 2,7 bis + 3,9. Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von zahlreichen Faktoren. In Bezug auf diese Faktoren, z. B. Lage, Objektgröße, Ausstattung, Miethöhe, Objektzustand und Vermietungsrisiko weist das Bewertungsobjekt insgesamt unterdurchschnittliche Eigenschaften auf. Daher ist aus sachverständiger Sicht -insbesondere unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag- ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,0% angemessen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 2,0% und RND 38 Jahre: 26,44	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	2.087,00 € * 26,44 =	55.180,00 €

6.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung

Bodenwert, anteilig:	17.494,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>55.180,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>72.674,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 8 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, jedoch einschließlich des Sondernutzungsrechts am Stellplatz somit rd. 73.000 €. Dies entspricht rd. 1.770 €/qm.

7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen. Daher entspricht der marktangepasste, vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Ertragswert.

8 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erfolgte am 09.10.2025 eine Abfrage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Diese Werte wurden durch die Unterzeichnerin statistisch aufbereitet.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen lieferte nach statistischer Auswertung 24 geeignete Kaufpreise ab 2020 bis Juni 2025 für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Kohlscheid-Bank sowie in der Zone südlich der Banker Straße zwischen Bahnlinie und Roermonder Straße. Die Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei bis 13 Wohneinheiten und Baujahren von 1973 bis 2003.

Aus Gründen des Datenschutzes und um Rückschlüsse auf die jeweiligen Wohnungen zu vermeiden, wird hier nur das Ergebnis der Auswertung dargestellt.

Die Kaufpreise wurden an die am Wertermittlungstichtag geltenden Wertverhältnisse angepasst. Es wurde die fortgeschriebene Indexreihe für Eigentumswohnungen in der Städteregion Aachen (Basisquartal Q1/2020 = 100), veröffentlicht unter <https://www.gars.nrw> zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte eine Anpassung in Bezug auf die Wohnfläche, das Baujahr sowie die

Mietsituation entsprechend den im GMB 2025 veröffentlichten
Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen (s. GMB 2025, S. 98 f.).

Es ergeben sich folgende angepasste Werte unter Berücksichtigung eines
offenen Stellplatzes:

Wohnfläche:	57 qm - 111 qm, $\bar{x}$ 86 qm $\pm$ 14 qm
mittlerer Kaufpreis je qm Wfl.:	2.183 €/qm
Standardabweichung:	$\pm$ 191 €
Median:	2.201 €/qm
Spanne der Kaufpreise:	1.732 €/qm - 2.519 €/qm
Variationskoeffizient:	0,09

Die Standardabweichung und der Variationskoeffizient spiegeln die statistische Verlässlichkeit der Stichprobe wider. Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom Mittelwert. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert. Er stellt die prozentuale Abweichung vom Mittelwert dar. Hier beträgt der Variationskoeffizient 0,09. Dies entspricht einer Abweichung vom Mittelwert von rd. 9%. Werte bis 25% sind statistisch vertretbar, wenn eine Untersuchung auf Ausreißer erfolgt. Alle Werte liegen innerhalb einer Spanne der 2,5-fachen Standardabweichung um den Mittelwert. Somit sind keine Ausreißer zu eliminieren und die Werte sind als repräsentativ anzunehmen.

Der aus dem vorläufigen, marktangepassten Ertragswert ermittelte Wert in Höhe von 1.770 € liegt im unteren Bereich der Spanne und unterschreitet den Mittelwert um rd. 19%. Dies ist unter Berücksichtigung der Lage der Eigentumswohnung ATP-Nr. 8 im Kellergeschoss als angemessen zu betrachten.

Da sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen in der Regel aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

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

9.1 Baumängel / Bauschäden

Den festgestellten Baumängeln/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum steht eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage gegenüber. Daher ist hier kein diesbezüglicher Abzug vorzunehmen.

Für die am Sondereigentum festgestellten Baumängel / Bauschäden wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10.000 € angenommen. Nicht berücksichtigt wurden dabei die Folgeschäden des Leitungswasserschadens im Bad der ATP-Nr. 8, die gemäß Angabe der Hausverwaltung von der Versicherung reguliert werden. Enthalten ist aber ein Risikoabschlag, den

der Grundstücksmarkt für die Unsicherheit bezüglich des tatsächlichen Zeitpunktes der Schadensbehebung und des damit möglicherweise verbundenen Mietausfalls berücksichtigen würde.

9.2 Selbständig nutzbare und sonstige Teilflächen

Der anteilige Wert der selbständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen ist werterhöhend zu berücksichtigen und beträgt 4.930,00 €.

9.3 Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024 laut Verwalterauskunft 46.293,71 €. Dies entspricht bezogen auf die hier zu bewertende Wohnung:

$$46.293,71 \text{ €} \cdot 71/1.000 = \text{rd. } 3.285 \text{ €}$$

Im Allgemeinen wird bei mangelfreien Objekten eine Instandhaltungsrücklage in Höhe der 1,5- bis 2-fachen jährlichen Instandhaltungskosten (hier 684 €) als ausreichend und ohne Werteeinfluss angesehen. Die vorhandene Erhaltungsrücklage übersteigt die doppelten Instandhaltungskosten. Da die vorhandene Erhaltungsrücklage hier zur Behebung der bestehenden Baumängel/Bauschäden benötigt wird, ist kein diesbezüglicher Werteeinfluss zu berücksichtigen.

9.4 Zusammenstellung der Werte

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wie folgt:

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	72.674,00 €
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 9.1	- 10.000,00 €
Werteinfluss sonstige Teilflächen aus 9.2	+ 4.930,00 €
Werteinfluss Erhaltungsrücklage aus 9.3	<u>± 0,00 €</u>
Ertragswert	67.604,00 €
	<u>rd. 68.000,00 €</u>

Dies entspricht rd. 1.650 €/qm Wohnfläche einschließlich dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Aus dem Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert.

10 Verkehrswert

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

des 71/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Haus-Heyden-Straße 52 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid und der Waldfläche Gemarkung Kohlscheid, Flur 2, Flurstück 1471, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 auf

68.000,00 €

(in Worten: achtundsechzigtausend Euro).

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

Aachen, den 10. Oktober 2025

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

11 Anhang

11.1 Fotos



Haus-Heyden-Straße in Richtung Süden



Haus-Heyden-Straße in Richtung Norden



Haus-Heyden-Straße 52, Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen mit ATP-Nr. 8 im Kellergeschoss rechts



Ansicht von Südwesten mit ATP-Nr. im Kellergeschoss



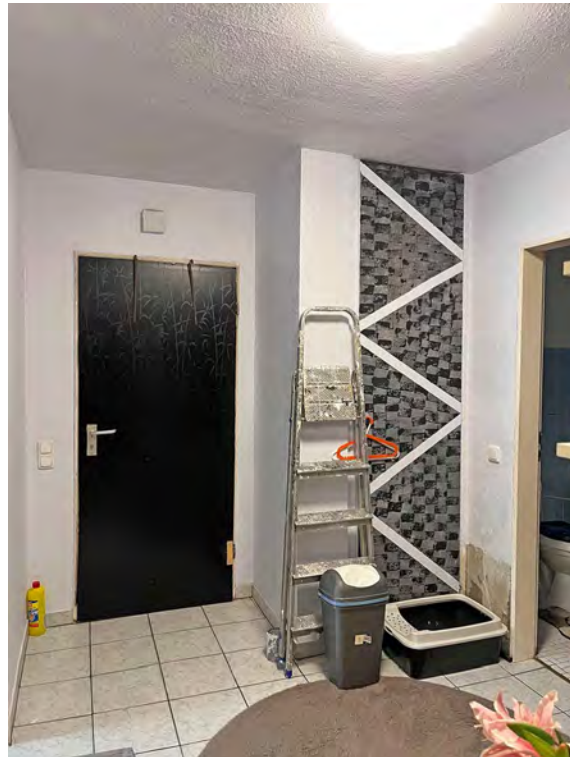
straßenseitige Fenster ATP-Nr. 8



Hauseingang



Zugang zum Kellergeschoss mit ATP-Nr. 8
rechts



ATP-Nr. 8, Diele



Beschädigte Wohnungseingangstür



Diele in Richtung Bad und Abstellraum mit
Wasserschaden



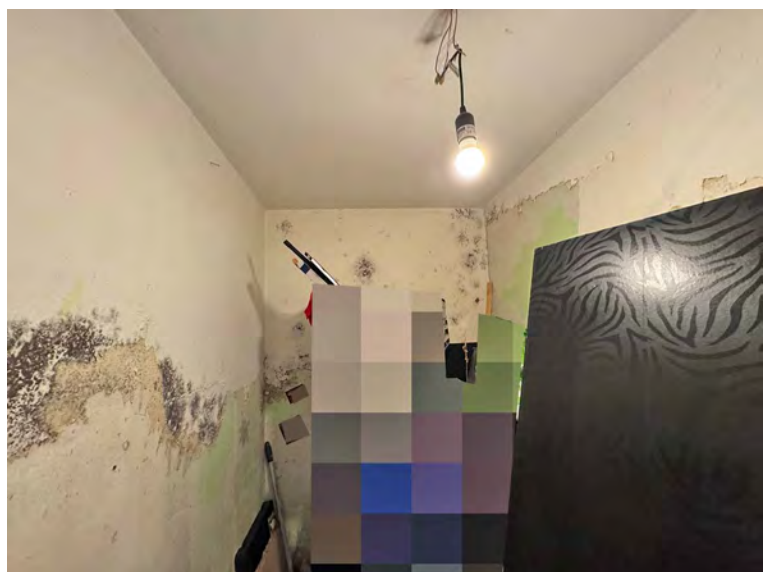
Leitungswasserschaden in der Diele



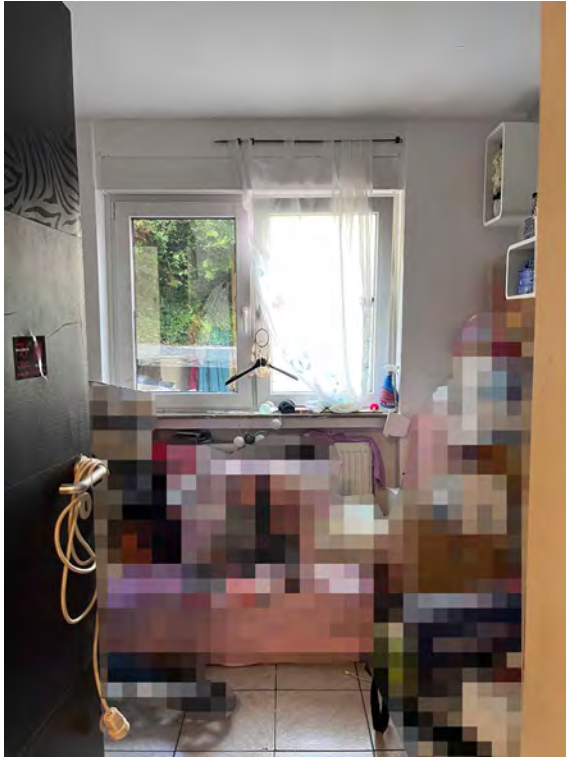
Bad mit Leitungswasserschaden (Lecksuchöffnungen unter der Badewanne)



schadhafte Decke im Bad



Abstellraum mit Leitungswasserschaden, Foto von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt)



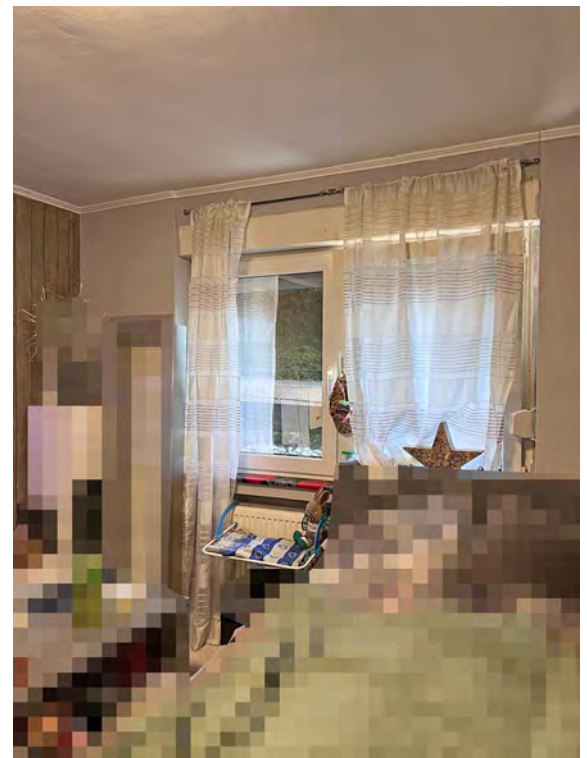
Zimmer vorne links



offene Küche mit hochliegendem Fenster



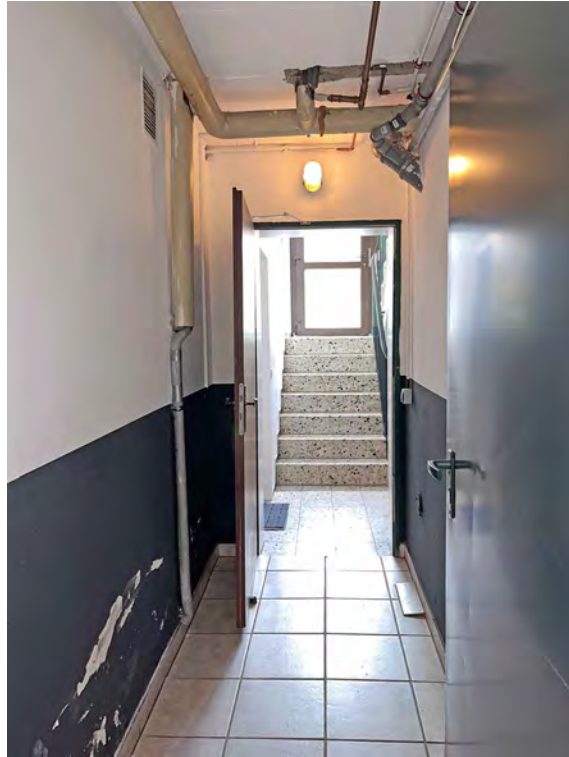
Durchgang vom Zimmer vorne rechts zur Küche



Zimmer vorne rechts



Treppe ins Kellergeschoss



Kellerflur mit Leitungswasserschaden



Leitungswasserschaden im Kellerflur



Fahrrad- und Heizungskeller



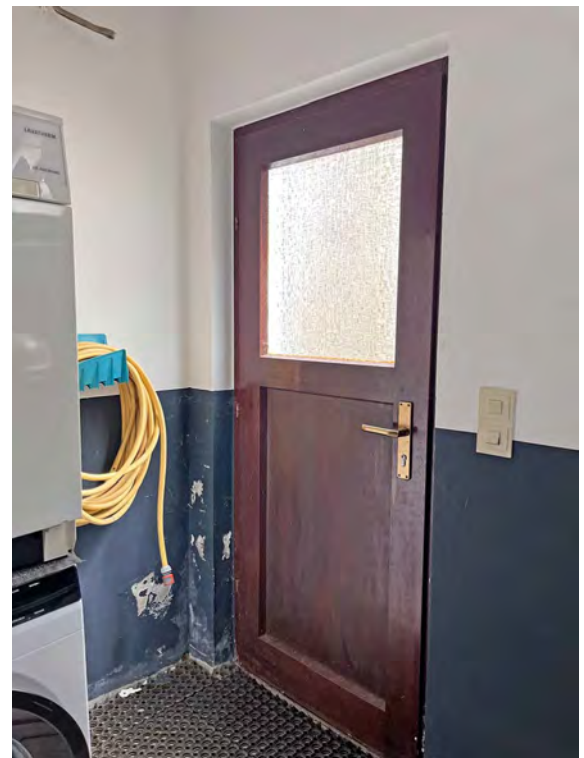
Öl-Zentralheizung, Brennwertkessel



Stahl-Öltank



Wasch- und Trockenkeller



Kelleraußentür



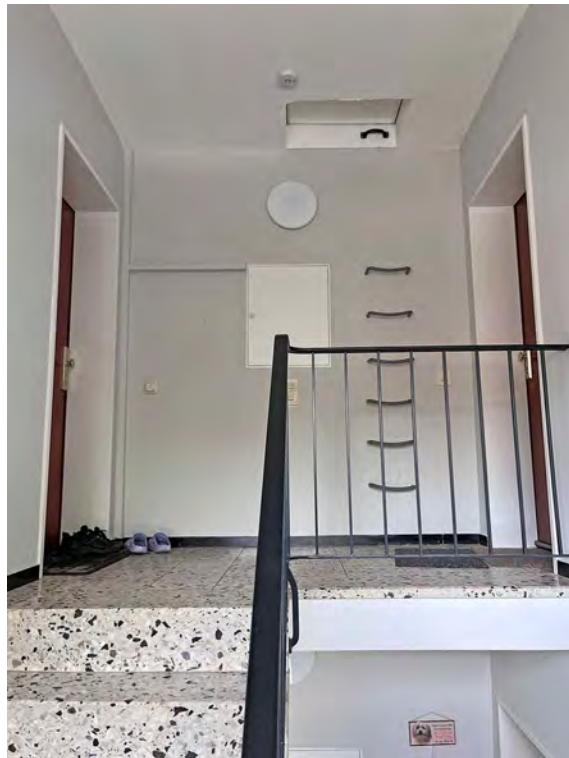
Treppenhaus EG/1. OG



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus 1. OG/DG



Treppenhaus DG



PKW-Stellplatz zu ATP-Nr. 8



Giebelfassade rechts



Giebelfassade links



Ansicht von Südosten



Kelleraußentreppe, Feuchtigkeitsschaden



Kelleraußentreppe



Gartenfläche in Richtung Südosten



hintere Gartenfläche, teilweise mit Nutzgarten



Flurstück 1471 in Richtung Amstelbach

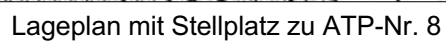


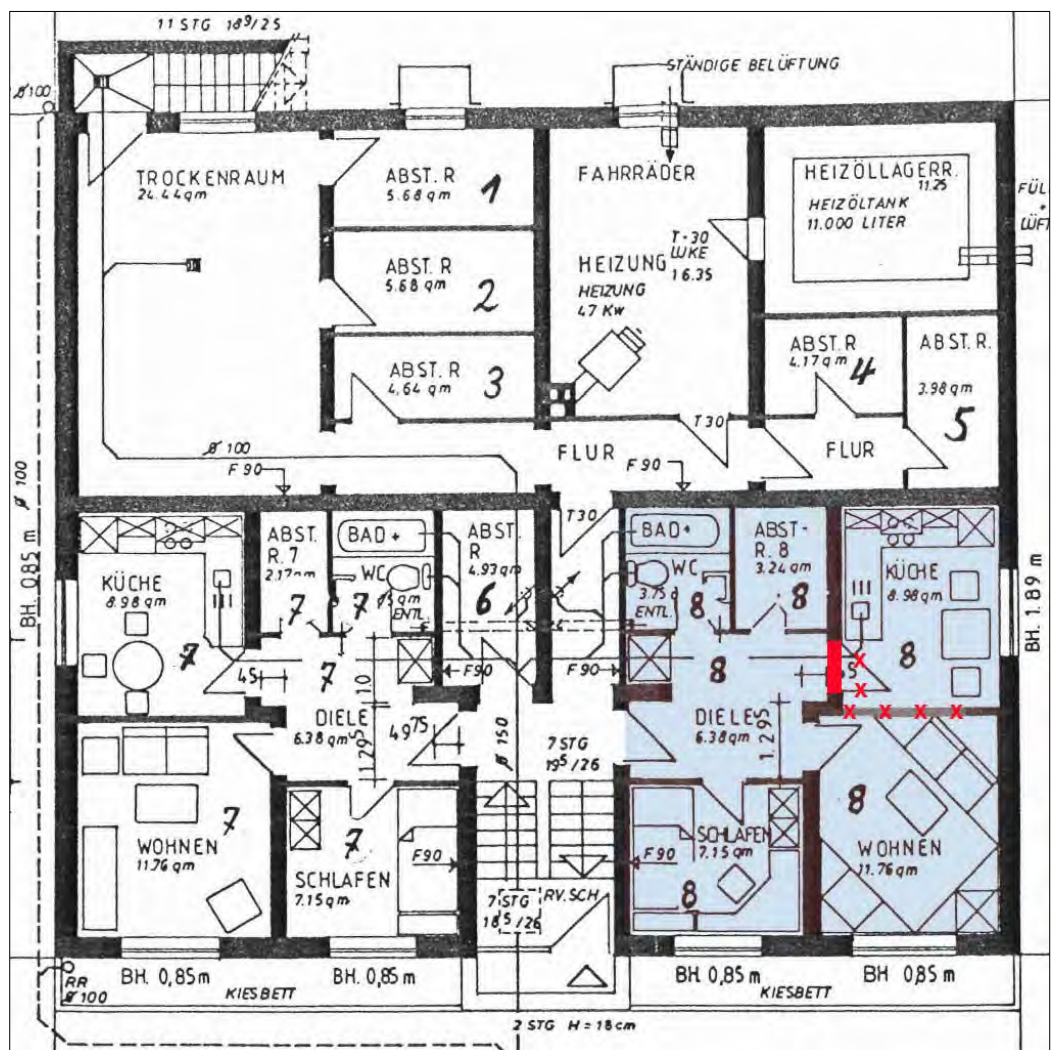
Amstelbach hinter der Flurstücksgrenze des Flurstücks 1471

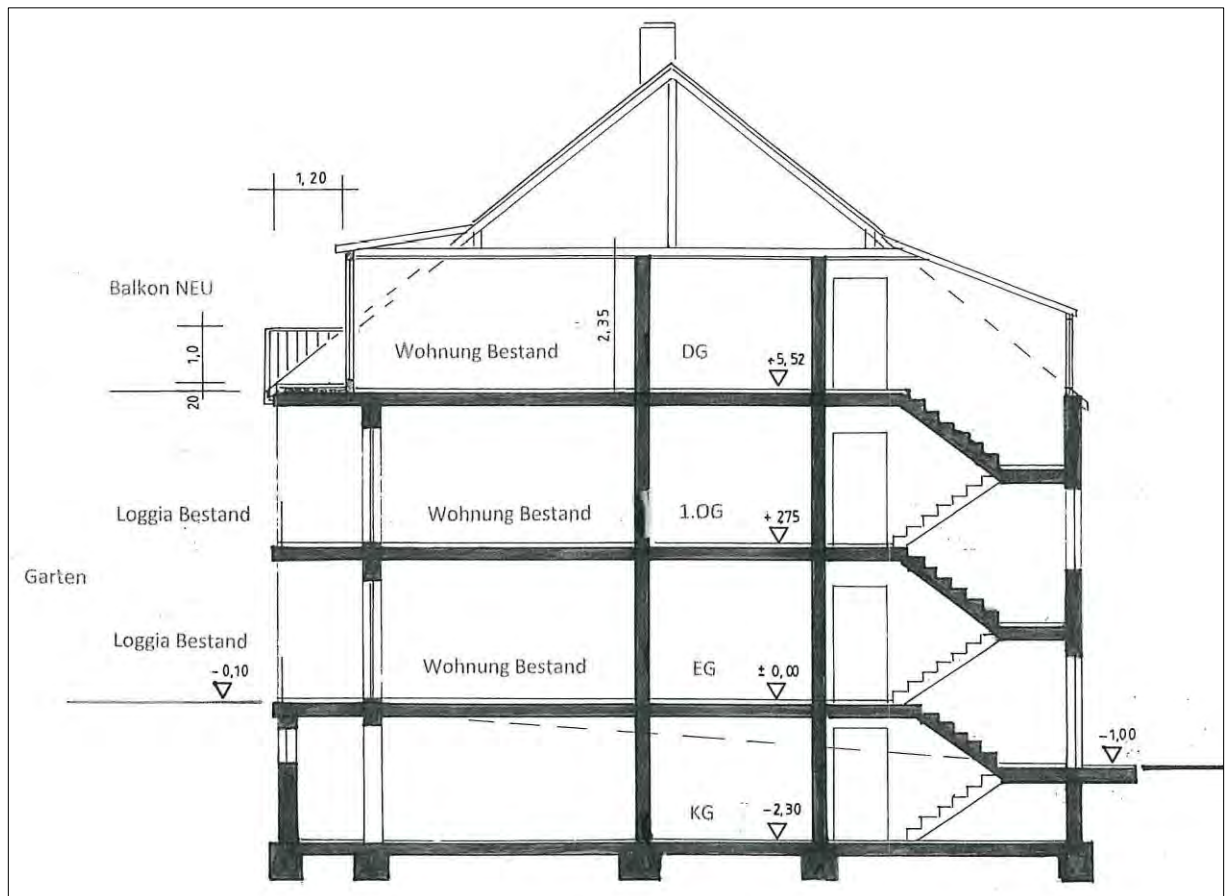


Flurstück 1471 in Richtung Flurstück 1446

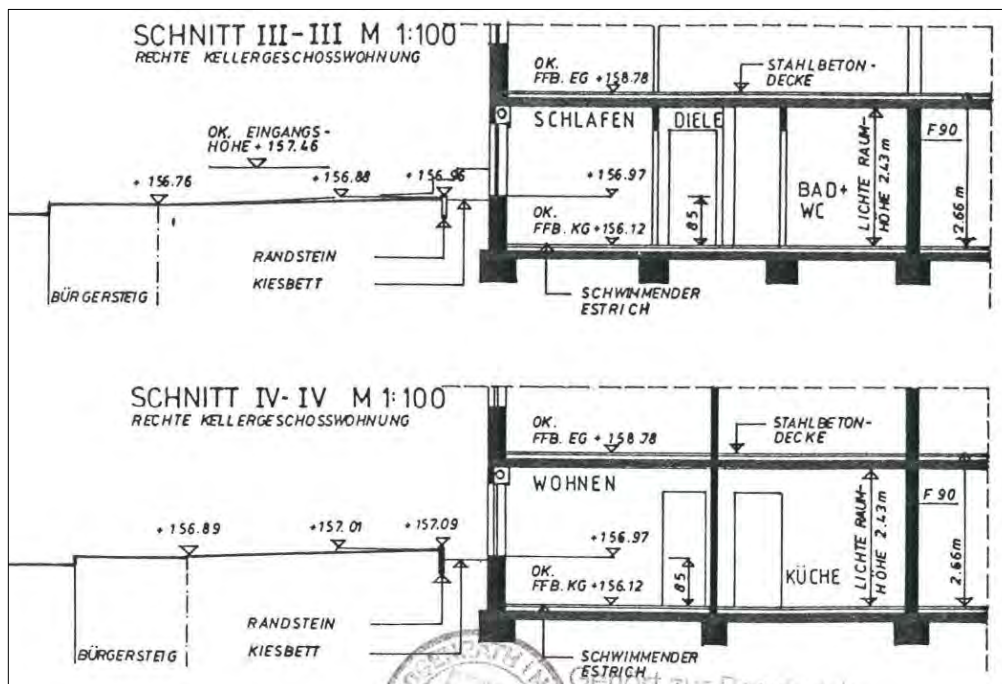
Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Baugenehmigungen entnommen. Der Wohnungsgrundriss wurde skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst







Querschnitt (aus Baugenehmigung Balkon im Dachgeschoss)



Querschnitt Kellergeschoss Wohnung ATP-Nr. 8

11.3 Hausgeldabrechnung vom 01.01.-31.12.2024

s. Originalversion

11.4 Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2025

s. Originalversion