

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu 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

Gastdozent Ingenieurakademie West

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 Jülich
007 K 3/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienhaus

Bachstraße 18 in 52445 Titz-Hasselsweiler





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 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6 + 7
1.8 Hinweis	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	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	14
4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse	14 - 17
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	17
5.0 BAUBESCHREIBUNG	18 - 20
5.1 Hausanschlüsse	21
5.2 Außenanlagen	21
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	21 - 24
5.4 Energetische Beurteilung	24
5.5 Grundrisse / Wohn-/ Nutzflächen	24
5.6 Weitergehende Hinweise	24 + 25



Seite

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	26
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	27
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27 + 28
8.0	SACHWERTERMITTLUNG	
8.1	Bodenwert	29
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	30 + 31
8.3	Gebäudewerte	32 + 33
8.4	Vorläufiger Sachwert	34
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	35 - 38
	Literaturnachweis	39



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt		
Amtsgericht	Jülich		
Grundbuch von	Hasselsweiler		
Blatt	182	Nr. 13, 14	
Gemarkung	Hasselsweiler		
Flur	13		
Flurstück	378	groß =	<u>935 qm</u>
Flurstück	379	groß =	<u>18 qm</u>

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
Geschäftsnummer des Amtsgerichts:
007 K 3/25
Beschluss vom 04.04.2025



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 07. Juli 2025
(ohne Innenbesichtigung des Objekts)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 30. Juli 2025

Teilnehmer:

- ein Bewohner des Hauses
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungstichtag

- 30. Juli 2025**
- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

30. Juli 2025

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.01.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.06.2025
- Teilaufmaße im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Einsicht in die digitale Bauakte bei der Gemeinde Titz
- Bauschein vom 26.06.1968
"Wohnhausumbau und Erweiterung"
- Bauschein vom 12.11.1968
"Einbau einer Ölfeuerungsanlage im Wohnhaus mit Lagerungsbehälter für 6.000 l Heizöl"
- Lageplan und Bauzeichnungen zu vorgen. Maßnahmen
- Rohbauabnahmeschein vom 17.10.1968
- Schlussabnahmeschein zu Umbau und Heizungseinbau vom 06.08.1969



- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Titz und des Kreises Düren

1.8 Hinweis

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



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich in der Bachstraße, in Ortslage von Hasselsweiler im Süd-Westen der Gemeinde Titz.

Der Ortsteil Hasselsweiler mit rd. 700 Einwohnern liegt rd. 3,0 km von Titz entfernt.

Die Gemeinde Titz mit rd. 8.800 Einwohnern liegt im Norden des Kreises Düren und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Düren, des Kreises Heinsberg und des Rhein-Erft-Kreises.



Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht auf der Seite des Bewertungsobjektes aus einer zumeist zweigeschossigen Wohnbebauung bzw. ehem. landwirtschaftlichen Anwesen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein öffentlicher Parkplatz und ein Kinderspielplatz. Im Anschluss daran verläuft der Malefinkbach.

Hasselsweiler verfügt nur über geringe Infrastruktureinrichtungen.

Weitere Waren- und Dienstleistungsangebote sind ab rd. 3,0 km in Titz vorhanden.

Umfangreiche Angebote sind in Jülich ab rd. 12,0 km.

Eine Bushaltestelle ist direkt gegenüber des Bewertungsobjektes.

Die Anschlussstelle "Titz" der BAB A 44 ist in rd. 4,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

Dr.- Ing. Architekt

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

Bewertungsobjekt:
Bachstraße 18
52445 Titz-Hasselsweiler



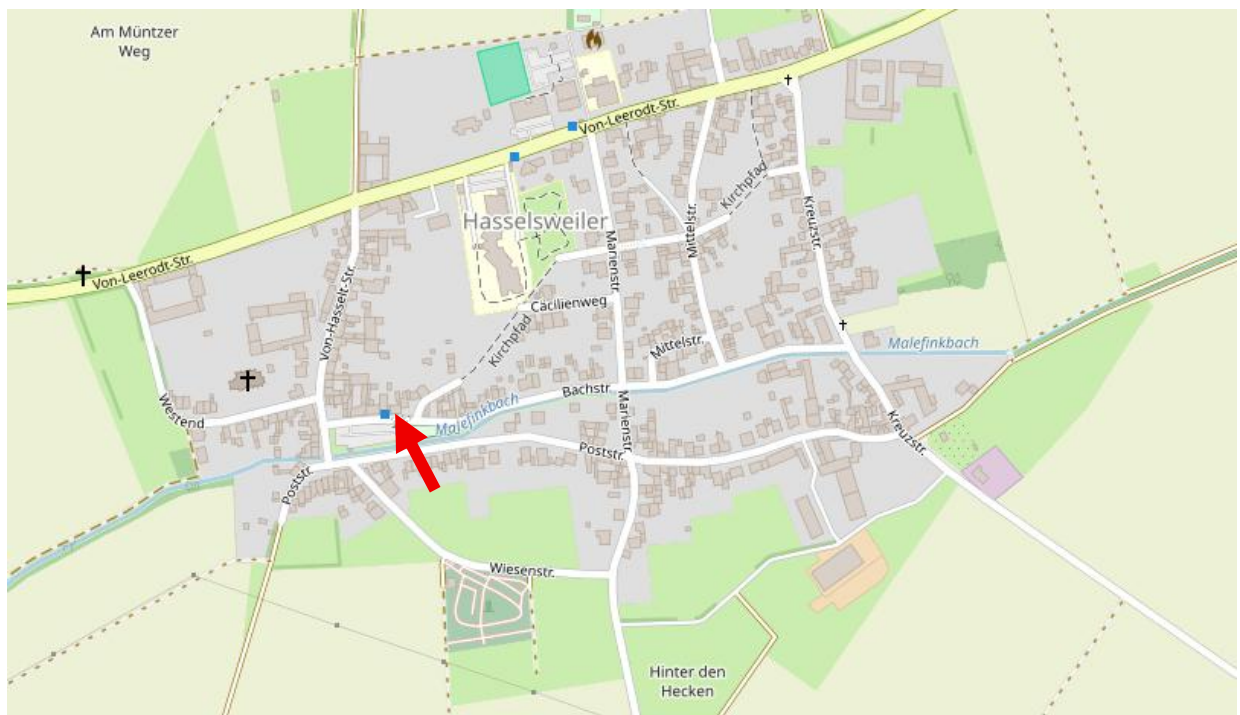
9



(Quelle: www.wikipedia.org)



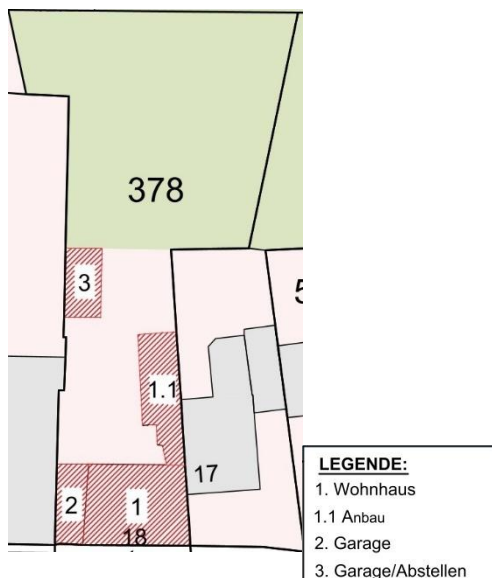
(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilienhaus

Das Baujahr des Hauses ist mir nicht bekannt, wobei aufgrund von Ansichten vor Umbau des Hauses von 1900 oder noch älter auszugehen ist.

Das Wohnhaus wurde 1969 seitlich erweitert und umgebaut.

Das Gebäude ist zweigeschossig, zu rd. 35 % unterkellert, das Dachgeschoss ist vermutlich auf einer Teilfläche ausgebaut (das Dachgeschoss wurde nicht eingesehen).

1.1 Anbau

Der Anbau ist eingeschossig, nicht unterkellert

2. Garage

Im linken (westlichen) Bauwich
Baujahr 1969

3. Garage / Abstellen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich

3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)

Diele, Zimmer, Kochen, Wohnen / Essen, Flur, Kochen 2, Hauswirtschaft, Bad	rd.	84,0 qm
---	-----	---------

Obergeschoss (OG)

Flur, Bad, 3 Zimmer	rd.	67,4 qm
---------------------	-----	---------

Dachgeschoss (DG)

nicht bekannt	rd.	--- qm
	rd.	151,4 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Heizung und Öllager	rd. 10,3 qm
Erdgeschoss (EG)	
Abstellen	rd. 15,1 qm
2. Garage	rd. 19,9 qm
3. Garage / Abstellen	rd. 20,1 qm

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte bei der Landgemeinde Titz, ergänzt durch ein vereinfachtes Aufmaß im Termin zur Ortsbesichtigung.

3.2 Mieter / Nutzer

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt. Teilflächen sind zimmerweise untervermietet. Nähere Angaben hierzu sind mir nicht bekannt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuchauszuges vom 27.01.2025 sind keine Eintragungen

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Titz, Bachstraße 18

Gemarkung: Hasselsweiler

Flur: 13

Flurstücke: 378, 379

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem / den folgenden Grundstück/en derzeit keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

Flurstück/e: 378 u. 379

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 so-wie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und



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

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

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

Auf eine Anfrage des Unterzeichners beim Umweltamt des Kreises Düren wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster ist der Sachverhalt geprüft worden.

Für das angefragte Grundstück

<i>Gemarkung:</i>	<i>Hasselsweiler</i>
<i>Flur:</i>	<i>13</i>
<i>Flurstück(e):</i>	<i>378 + 379</i>
<i>Anschrift:</i>	<i>Bachstraße 18</i>

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die
Landgemeinde Titz - Fachbereich Kommunal-
wirtschaft, Finanzen, Steuern und Betei-
ligungen - wurde folgende Auskunft erteilt.**

**Anliegerbescheinigung: Bachstraße 18
Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstücke
378 und 379
Eigentümer ---**

Hiermit wird bescheinigt:

*Für das oben genannte Flurstück sind
Erschließungsbeiträge gemäß der §§ 127 ff.
Baugesetzbuch (BauGB), sowie der Satzung
über die Erhebung von Beiträgen nach § 8
Kommunalabgabengesetz für das Land
Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) für straßen-
bauliche Maßnahmen der Landgemeinde Titz
derzeit nicht zu zahlen.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage
beigefügt.

4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an
die Bezirksregierung Arnsberg wurde die folgende
Auskunft auf den nächsten 3 Seiten erteilt:

Die Auskunft ist dem Wertgutachten noch einmal
als Anlage beigefügt.



**Bezirksregierung
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Datum: 16. Juli 2025
Seite 1 von 3

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Grundstück(e): Bachstr. 18 in Titz

Gemarkung: Hasselsweiler, Flur: 13, Flurstück(e) 378,379

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Ihr Schreiben vom 20.06.2025

Az. des Gerichts: 007 K 3/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 123“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesell-
schaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Ange-
legenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre

Bezirksregierung
Arnsberg

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

Seite 2 von 3

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 teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

Hinweise

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



Bezirksregierung
Arnsberg



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

Seite 3 von 3

- 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
Im Auftrag:



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. + 1.1 Wohnhaus mit Anbau

Keller als Ziegeltonnengewölbe
Wände der Geschosse aus Ziegel-, Bims-, Kalk-
sandstein und teilweise auch Leichtbaukon-
struktionen angenommen
Geschossdecken teilweise aus Beton mit I-
Trägern und teilweise als Holzbalkenlagen
angenommen
Vorderhaus mit Satteldach aus einem Holz-
dachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Anbau mit Flachdach und Bitu-Dichtbahnen

Ausbau

Fassaden

Straßenfront mit Verblendmauerwerk aus 1969
Rechte Seitenfront mit strukturierten Bitu-Platten
auf Lattung verkleidet
Linke Seite (soweit freistehend) sowie
Rückfront und Anbau geputzt

Treppen

Kellertreppe aus Stahlbeton o.a. mit Holzaufgabe
Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Naturstein-
belag
Spindeltreppe in das Dachgeschoss

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben Iso-Verglasung,
schwerpunkthaft um 2000 angenommen
In der Küche 1 Fenster mit 3-fach Iso-Verglasung
aus 2013
Teilweise auch Fenster mit Iso-Verglasung um
1980 angenommen
Rollläden mit E-Antrieb

Türen

Haustür aus einer Holzkonstruktion mit
Aufdoppelung und Seitenteil mit Einfach-
Strukturglas
Innentüren glatt weiß mit Holzzargen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Raufaser / Struk-
turputz



Bodenbeläge

Weitgehend Laminat, teilweise auch Fliesenbeläge

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Anbau EG

Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC

OG

Bad mit Einbauwanne, bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC

Ausstattungen aus ca. 2010 angenommen

Heizung

Öl-Zentralheizung

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Handtuchwärmekörper in den Bädern
Öllager im Kellerstahltank





Warm-Wasserbereitung



Zentral über einen Standspeicher und Elektro-Durchlauferhitzer

Die Versorgung im Einzelnen ist mir nicht bekannt



Elektroinstallationen

Dem sonstigen modernisierten Standard des Wohnhauses entsprechend

Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gem. DIN 277**

WEITERE BAUBESCHREIBUNGEN



2. PKW-Garage

Bodenplatte aus Beton mit Fliesenbelag
Wände wie das Wohnhaus angenommen
Flachdach aus Stahlbeton mit Bitu-Dichtbahnen
Stahlschwingtor mit E-Antrieb

Garage rückseitig ohne Abschluss, als Durchfahrt nutzbar

3. Garage / Abstellen

Wände wie das Wohnhaus angenommen
Pulldach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten
2-flg. Holztor



5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation
- TV über Sat-Anlage

5.2 Außenanlagen

Der Hof ist mit Split und Beton befestigt
Die rückwärtige Gartenbereich ist verwildert und nicht zugänglich.



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Der bauliche Zustand der Gebäude entspricht weitgehend ihrem angenommenen Baualter / Zeitpunkt der Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen.

Der Unterhaltungszustand ist teilweise vernachlässigt.



Im Einzelnen:

1. Wohnhaus

- abgetreppte Rissbildungen im straßenseitigen Verblendmauerwerk
- Putz- und Anstrichschäden am freistehenden Teil der linken Seitenfront
- Putzschäden / Rissbildungen nach Demontage einer Hofüberdachung

1.1 Anbau

- Durchfeuchtungen / Putzschäden im Bereich der Außentür
- Das Bad ist sanierungsbedürftig und auf Schimmelbildung zu überprüfen
- Wandrissbildungen und unfertiger Fenstereinbau im Abstellteil des Anbaus

2. Garage

- Putz- und Anstrichschäden an der Seitenwand zum Nachbarn

3. Garage / Abstellen

Dieser Bauteil war für mich nicht zugänglich, insgesamt einfacher Standard angenommen

4. Außenanlagen

- Teilweise zu entfernende, abgelegte Gegenstände im Hof

Insgesamt geringer Standard der Außenanlagen.

Der rückwärtige Gartenteil ist stark pflegebedürftig.



Straßenfront



Seitenfront



Ausgang Anbau



Rückfront Vorderhaus



Rückfront Vorderhaus



Anbau



Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 25.000,00 € vorgenommen.

Dieser Abzug ist eine Rechengröße im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Der Betrag kann im konkreten Fall über- oder unterschritten werden.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 Immo WertV.

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 energetischen Standard ausgegangen, der dem Zeitpunkt des Umbaus (1969) entspricht.

Verbessert im Bereich der Fenster.

5.5 Grundrisse, Wohn-/ Nutzflächen

Der Grundriss des Hauses ist weitgehend funktional.

Er entspricht dem eines Einfamilienhauses.

Von der Küche des Vorderhauses besteht direkter Zugang in den nach Norden ausgerichteten Hof mit Hausgarten.

Die dem Wertgutachten beigelegten Umbauzeichnungen weichen teilweise vom Ist-Bestand ab.

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*

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 baulichen Anlagen nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

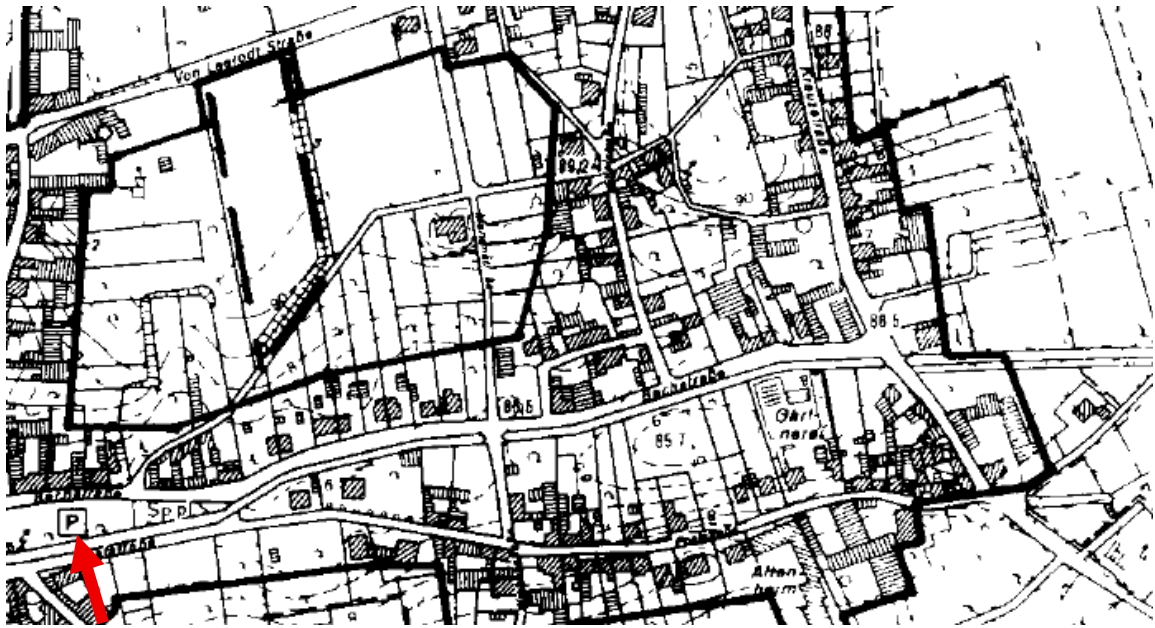
Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel / -schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung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

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Wohnhauses wie Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Das Dachgeschoss wurde nicht eingesehen. Aussagen über Zustand und Ausstattung sind daher nicht möglich.*



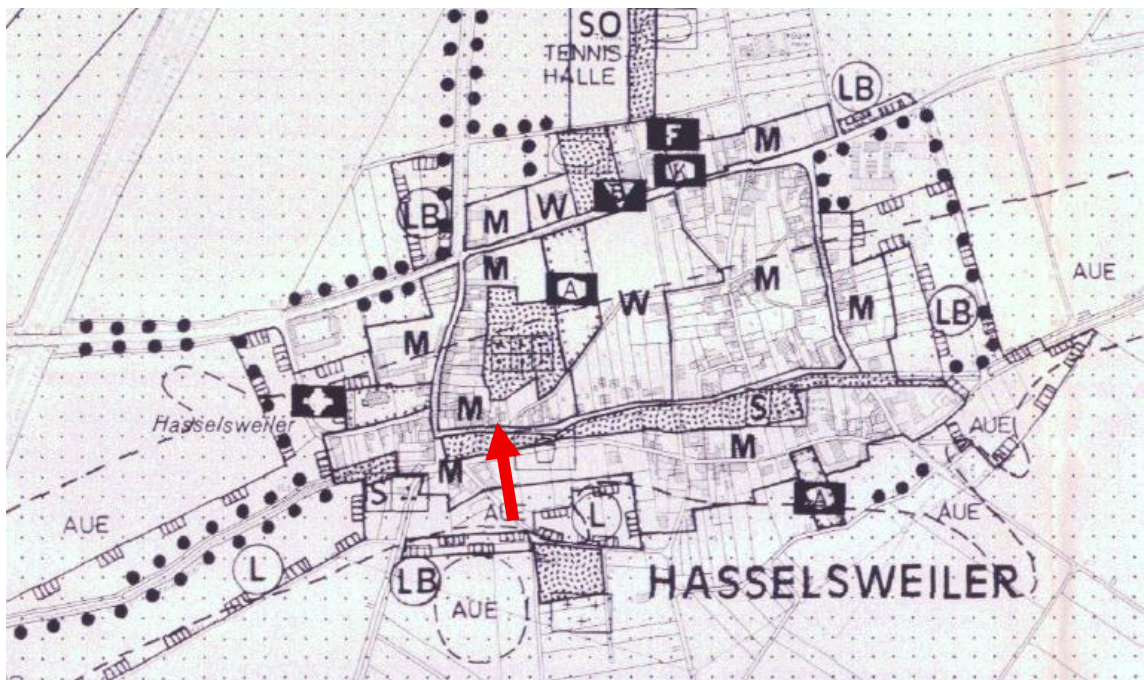
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal der Landgemeinde Titz im räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Titz Nr. HR 1, Ortslage Hasselsweiler, nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, rechtsverbindlich seit 1998.



Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung

Der Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz stellt das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet "M" dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



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.



Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Hasselsweiler

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
13	378	Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 18	935 qm
13	379	Straße Bachstraße	18 qm

Flurstück 378

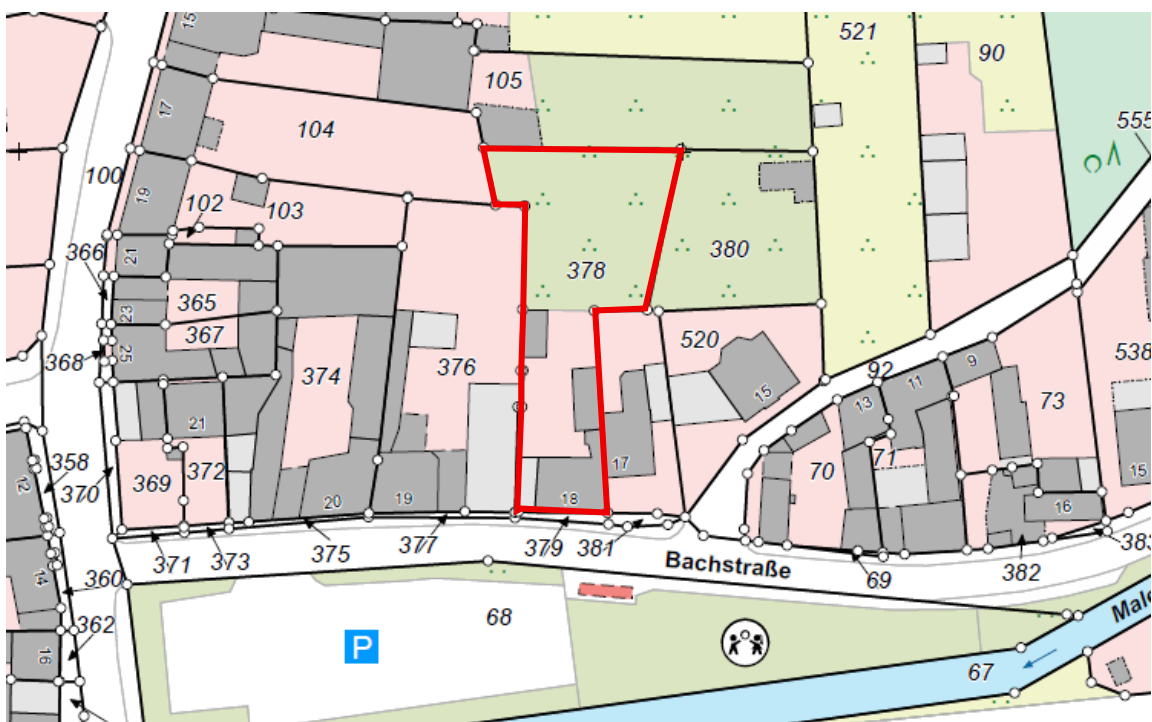
Front : rd. 14,0 m

Rückfront : rd. 29,0 m

Tiefe : rd. 65,0 m

Grundstückszuschnitt : unregelmäßig mit vergrößertem Hinterlandanteil
(s. folgenden Ausschnitt aus der Flurkarte)

Lage zur Himmelsrichtung : der Hausgarten liegt im Norden des Grundstücks



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in des Kreises Düren beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **190,00 €/qm.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	Keine Angabe
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Breite	Keine Angabe
• Fläche	630 qm
• Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Flurstück 378

Das zu bewertende Grundstück wird bis zu einer Tiefe von 35,0 m mit dem o.a. Bodenrichtwert von 190,00 €/qm in Ansatz gebracht.

Die rückwärtig verbleibende Fläche wird als Gartenland mit 10 % des Baulandwertes angesetzt (Faktor = 0,10)

$$190,00 \text{ €/qm} \times 0,10 = 19,00 \text{ €/qm}$$

Flurstück 379

Das dem Flurstück 378 vorgelagerte Flurstück 379 wird als Verkehrsfläche mit 8,00 €/qm bewertet.

Dieser Betrag wird in der Landgemeinde Titz bei dem rückständigen Erwerb von Verkehrsflächen gezahlt.



Daraus folgt:

Gemarkung Hasselsweiler

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
13	378	Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 18 davon und	935 qm			
			470 qm	190,00 €	89.300,00 €	89.300,00 €
			465 qm	19,00 €	8.835,00 €	8.835,00 €
13	379	Straße Bachstraße	18 qm	8,00 €		144,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	98.135,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	98.279,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Düren - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für II / 2025

Bund = 188,7 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF in 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude- zeitwert
1. + 1.1 Einfamilienhaus mit Anbau	345,0	707,00 € ¹	1.334,10 €	460.260,00 €	59,0 ⁴	188.710,00 €
2. Garage	22,0	480,00 € ²	905,80 €	19.930,00 €	59,0 ⁴	8.170,00 €
3. Garage/Abstellen	25,0	400,00 € ³	754,80 €	18.870,00 €	75,0 ⁵	4.720,00 €
						201.600,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 2.12 und 2.32, Einfamilienhaus

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert)

Baujahr: 1960 als Ausgangsbaujahr zugrundegelegt

fiktives Baujahr: 1978 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 628,00 - 871,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **707,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktoren: ---

Daraus folgt: 707,00 €/qm BGF x 1,0 = **707,00 €/qm BGF**

Übertrag 201.600,00 €

**Übertrag 201.600,00 €****Übertrag Gebäudewerte = 201.600,00 €****2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen**Ausgangswert: **480,00 €/qm BGF****3 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen**Ausgangswert: **400,00 €/qm BGF****4** Fiktives Baualter des Wohnhauses zum Bewertungszeitpunkt 47 Jahre
bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer; Restnutzungsdauer demnach 33
Jahre. Abschreibung gemäß Anlage ImmoWertV = **59,0 %****5** Abschreibung wie das Wohnhaus**6** Abschreibung aufgrund des angenommenen baulichen Zustandes = **75,0 %**Zeitwert der besonderen Bauteile
gem. DIN 277 + 0,00 €

= 201.600,00 €

Baunebenkosten wie Architektenhonorar,
Statik, Behörden etc.
(ohne separaten Ansatz, sind in den
NHK 2010 enthalten) 0,00 €

= 201.600,00 €

Zeitwert der baulichen und sonstigen
Außenanlagen ¹ + 12.000,00 €Zuschläge/Abzüge ± 0,00 €

213.600,00 €

**Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen = 213.600,00 €**

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Art der Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im unteren Bereich der o. a. Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert des Flurstücks 378	€	98.135,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	213.600,00
	€	311.735,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd. €	312.000,00

Bodenwert des Flurstücks 379	€	144,00
-------------------------------------	---	---------------



9.0 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 nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der **Objektart Einfamilienwohnhaus** wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert 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

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinem Marktbericht 2025 (Auswertungen aus 2023 + 2024) Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Für die hier vorliegende Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 312.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei freistehenden Einfamilienhäusern rd. 0,88.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage
- Für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße, jedoch mit vergrößertem Hinterlandanteil
- Kleinerer Ortsteil ohne besondere Infrastruktureinrichtungen
- Wohnhaus mit vermutlich teilweise über 100 Jahre alter Bausubstanz
- Durchschnittliches Wohnflächenangebot in Erd- und Obergeschoss
- Kostenrisiken der Instandsetzung / Ausbau aufgrund der teilweise alten Bausubstanz (s.o.)
- Parken auf dem eigenen Grundstück
- Steigende energetische Anforderungen

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,88 der Bewertung zugrunde gelegt, der sich am durchschnittlichen Faktor orientiert.

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor = angepasster vorläufiger Sachwert

$$312.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,88 \quad = \quad \underline{\underline{274.560,00 \text{ €}}}$$



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 Arbeiten
(siehe Seite 21 - 24 des Wertgutachtens)
-25.000,00 € als Rechengröße

marktangepasster vorläufiger Sachwert 274.560,00 €

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

a) Abzug s.o. - 25.000,00 €

= 249.560,00 €

Sachwert rd. 250.000,00 €

Der ermittelte Sachwert wird aufgrund der Objektart Einfamilienhaus im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) berücksichtigt wurden und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ebenfalls berücksichtigt wurden, wird der ermittelte **Sachwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Einfamilienhauses

Bachstraße 18
in 52445 Titz-Hasselsweiler
auf Flurstück 378
wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 30. Juli 2025
mit

250.000,00 €

Die Verkehrsfläche
Flurstück 379
Bachstraße

in 52445 Titz-Hasselsweiler
wird ermittelt mit

144,00 €

Herzogenrath, 08. September 2025

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 WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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 Beleih-
ungswerten 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 des Kreises Düren
Stand 01.01.2025