

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

**Heinz Bonenkamp**

Von der

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

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

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

**Florian Bonenkamp**

Von der

FH Kaiserslautern

öffentlich-rechtlich zertifizierter  
Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert (S)**

Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Schubertstraße 23 in 52382 Niederzier-Ellen



**Amtsgericht Jülich**  
**007 K 7/24**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:  
Schubertstraße 23  
52382 Niederzier-Ellen



2

Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten  
und in der Anlage des Wertgutachtens



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
<b>2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	
2.1 Lage	7 + 8
<b>3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG</b>	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
<b>4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	13 – 16
4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	17
<b>5.0 BAUBESCHREIBUNG</b>	18 - 21
5.1 Hausanschlüsse	21
5.2 Außenanlagen	21 + 22
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	23 - 25
5.4 Energetische Beurteilung	25
5.5 Grundrissfunktionen	25
5.6 Weitergehende Hinweise	25 + 26



---

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

---



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt
Amtsgericht	Jülich
Grundbuch von	Ellen
Blatt	1084 Nr. 1
Gemarkung	Ellen
Flur	16
Flurstück	1099
Größe	<b><u>598 qm</u></b>

### 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)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich  
Abt. 007 K  
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:  
007 K 7/24  
Beschluss vom 13.03.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 09.September 2024

Teilnehmer:

- 
- 
- 
- 
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

**09.September 2024**  
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

**09.September 2024**

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 26.08.2024
- Teilaufmaße
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) vom 29.12.2017 "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen" mit Bauzeichnungen M 1:100
- Lageplan M 1:250
- Einsicht in die digitale Bauakte bei der Gemeinde Niederzier
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn-/Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Niederzier und des Kreises Düren



## 2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,  
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Schubertstraße, einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Ellen der Gemeinde Niederzier.

Niederzier mit rd. 14.600 Einwohnern liegt im Nord-Osten des Kreises Düren und grenzt u. a. an die Städte Jülich und Düren.

Ellen hat ca. 2.100 Einwohner und liegt im Süden der Gemeinde.

Die umgebende Bebauung in Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus einer 1 ½- und 2- geschossigen Wohnbebauung in offener und halboffener Bauweise.

Die Straße hat ein breites Profil. Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

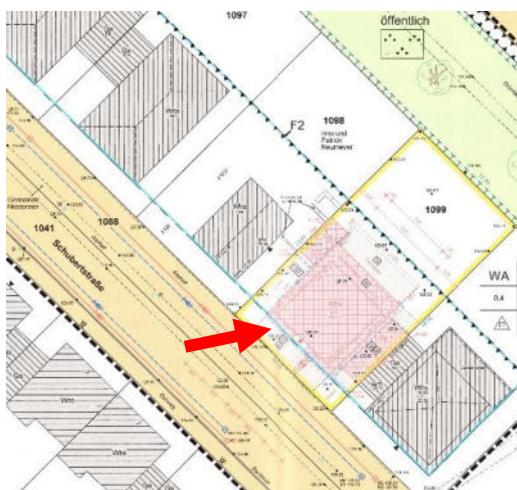
Auf der Seite des Bewertungsobjektes sind vorgelagerte PKW-Stellplätze. Das Haus grenzt rückwärtig an eine öffentliche Grünfläche, im Anschluss daran verläuft die L 264.

Aufgrund der Nähe zu ausgebauten Kreis- und Landstraßen ist die Verkehrsanbindung günstig. Die BAB A 4 Anschlussstelle Düren ist rd. 8,0 km entfernt.

Einzelne Waren- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf sind in Ellen in wenigen Gehminuten erreichbar. Weitere Angebote in den Ortsteilen Oberzier, Niederzier sowie Huchem-Stammeln.

Das Gewerbegebiet "Großes Tal" ist rd. 4,5 km und das Dürener Zentrum mit seinen umfangreichen Angeboten ist rd. 7,0 km entfernt.

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

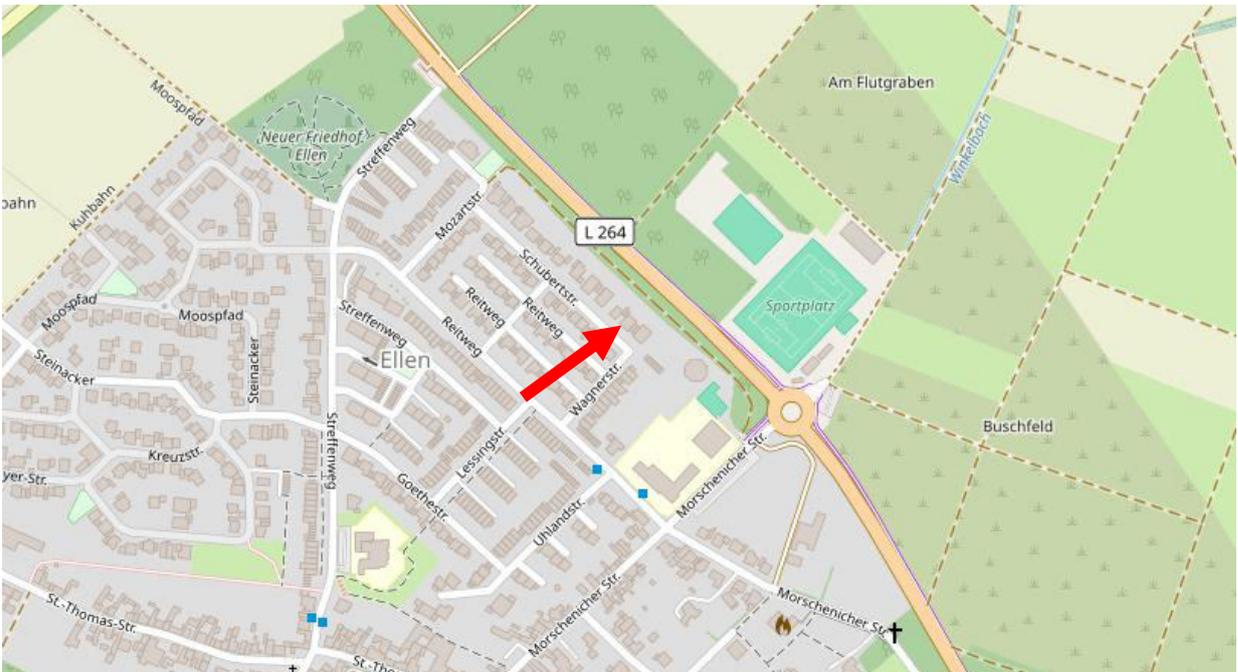
Bewertungsobjekt:  
Schubertstraße 23  
52382 Niederzier-Ellen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



### 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut

#### 1. Einfamilien-Wohnhaus

Das freistehende, in 2018 errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, mit Staffelgeschoss, nicht unterkellert.

#### 2. PKW-Garage rechts

#### 3. PKW-Garage links

Baujahre wie vor.

### 3.1 Wohn- / Nutzflächen Raumangebot

#### 1. Wohnhaus

##### Wohnflächen

##### **Erdgeschoss (EG)**

Eingang, Gard., Gast, Bad,  
Diele/Flur, Hauswirtschaft,  
Vorräte, Kochen / Wohnen /  
Essen

rd.	114,0 qm
-----	----------

Terrasse  
rd. 38,2 qm x 0,25

rd.	9,6 qm
-----	--------

Erdgeschoss

rd.	123,6 qm
-----	----------

##### **Obergeschoss (OG) (Staffelgeschoss)**

Flur, 2 Zimmer, Schlafen mit  
Ankleide, Bad

rd.	68,4 qm
-----	---------

Dachterrasse  
rd. 18,2 qm x 0,25

rd.	4,6 qm
-----	--------

**Wohnfläche gesamt**

<b>rd.</b>	<b>196,6 qm</b>
------------	-----------------



### Nutzflächen

<b>Garage 1 (rechts)</b>	<b>rd. 26,4 qm</b>
<b>Garage 2 (links)</b>	<b>rd. 15,5 qm</b>

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bauzeichnungen vom 13.12.2017.

Die Bauzeichnungen und die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

### **3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete**

Das Wohnhaus wird von der Miteigentümerin bewohnt.



## 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

### 4.1 Grundbuch

#### Rechte

Keine

#### Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

##### Lfd. Nr. 1:

*Rückauffassungsvormerkung für Gemeinde Niederzier. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – einmalig ausnutzbar – für Grundpfandrechte bis zu 350.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 01.08.2017 (UR-Nr. 1750/2017, Notar Düren). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 27.10.2017*

##### Lfd. Nr. 4:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 7/24). Eingetragen am 14.03.2024*

##### Lfd. Nr. 1 Veränderungen:

*Abt. III Nr. 2 hat Vorrang unter teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 06.02.2019*

### 4.2 Baulasten

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

*Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis*

*Grundstück: Niederzier, Schubertstraße 23, Gemarkung Ellen, Flur 16, Flurstück 1099*

#### **Bescheinigung**

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem vg. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.*



Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

### 4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

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

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

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

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Umweltamt des Kreises Düren wurde die folgende Auskunft erteilt:**

*Für das angefragte Grundstück in 52382 Niederzier, Schubertstraße 23*

*Gemarkung Ellen, Flur 16, Flurstück 1099*

*liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.



#### **4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Niederzier - Abteilung für Bau und Planung - wurde folgende Auskunft erteilt:**

##### ***Bescheinigung***

*Antragsgemäß wird hiermit bescheinigt, dass für den Grundbesitz in der Ortschaft Ellen, Flur 16, Flurstück 1099, Schubertstraße 23, Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht mehr zu zahlen sind.*

*Eine Beitragsveranlagung nach KAG für straßenbauliche Maßnahmen ist derzeit nicht absehbar, kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.*

*Ferner wird bestätigt, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt.*

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

#### **4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung**

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die folgende Auskunft erteilt (s. die folgenden 3 Seiten):**



**Bezirksregierung  
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Datum: 27. September 2024  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
[REDACTED]  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 3  
[REDACTED] 4

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

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: WELADED

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

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

[REDACTED]

- per elektronischer Post -

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

Grundstück(e): Schubertstr. 23 in Niederzier  
Gemarkung: Ellen, Flur: 16, Flurstück(e) 1099

Ihr Schreiben vom 18.09.2024  
Az. des Gerichts: 007 K 7/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle  
verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 38“ und „Horrem 28“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen ist die RWE Power Aktien-  
gesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt  
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen  
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-  
merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän-  
digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin 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 Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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 Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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 benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
  
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:



Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

## **SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP**

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

**Dr.- Ing.** Architekt  
**Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp**  
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:  
Schubertstraße 23  
52382 Niederzier-Ellen



17

---

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

Liegt nicht vor.

### **4.7 Sonstige Rechte / Lasten**

Sind mir nicht bekannt.



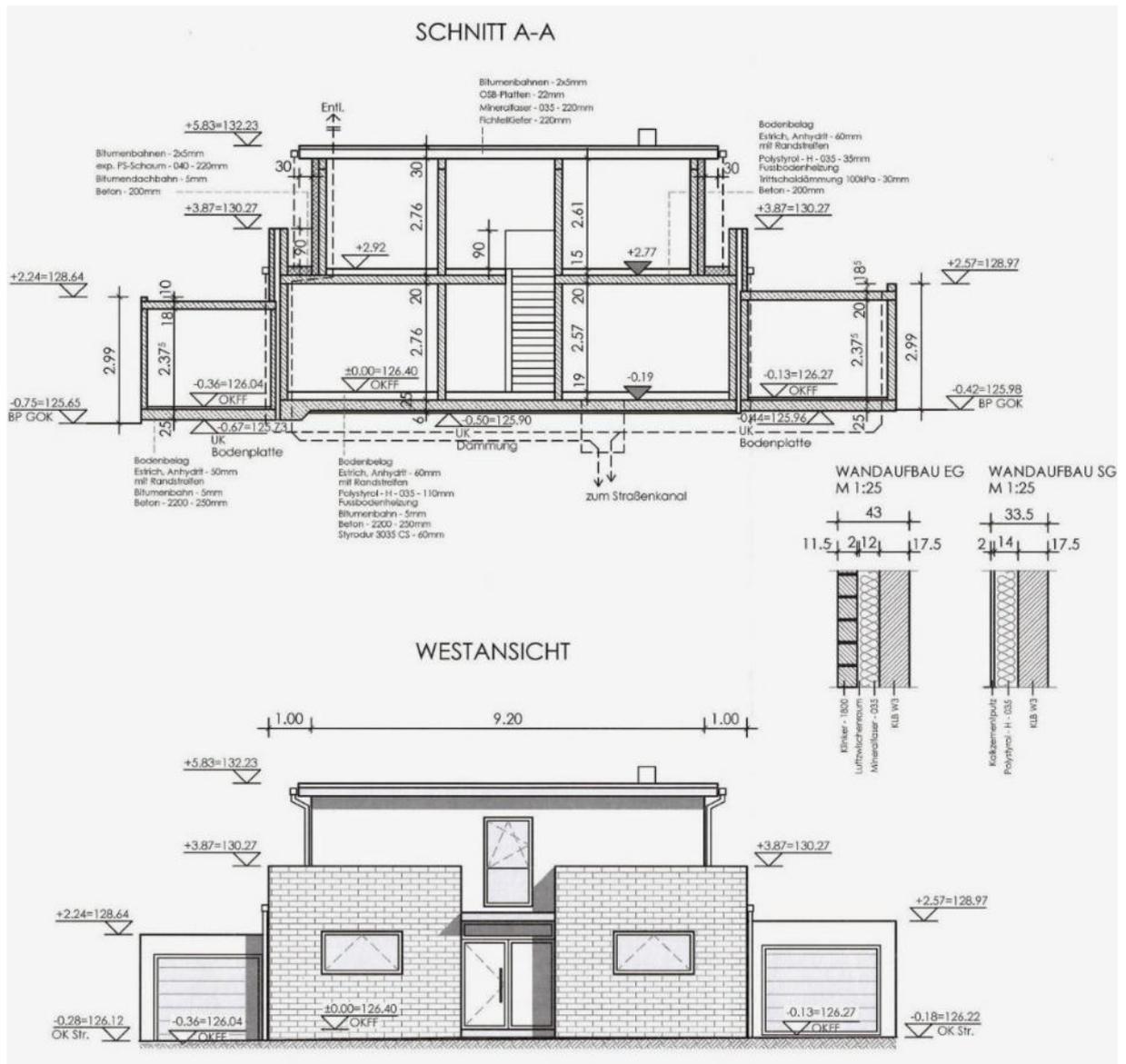
**5.0 BAUBESCHREIBUNG**

**Rohbau**

**1. Wohnhaus**

Fundamente, Wände, Decken,  
Dach, Dacheindeckung

S. Angaben aus der Bauzeichnung



Ausschnitt aus der Bauzeichnung

**Ausbau**

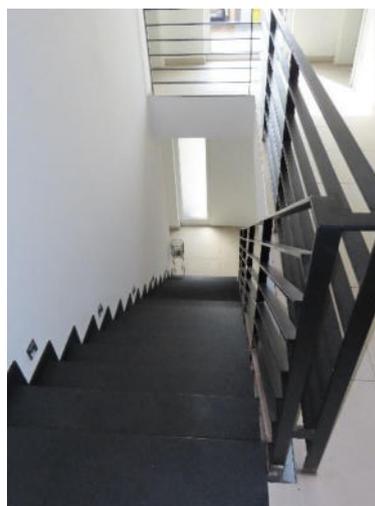
Fassaden

Erdgeschoss mit Verblendmauerwerk  
Staffelgeschoss mit Wärmedämmverbundsystem  
(WDVS) und Strukturputz



Treppen

Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag



Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach Iso-Verglasung,  
Rollläden mit E-Antrieb

Türen

Haustür aus einer Holzkonstruktion mit  
Aufdopplung und 2-Scheiben-Iso-Verglasung  
Innentüren weiß, beschichtet mit Holzfutter

Bodenbeläge

Im EG weitgehend Belag aus großformatigem  
Feinsteinzeug  
Im OG weitgehend Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Anstrich

### **Haustechnische Ausstattung**

Sanitärinstallation

**EG:** Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken und WC

Teilflächen der Wände mit Feinsteinzeug verblendet

**OG:** Bad mit Einbauwanne, 2 Waschbecken mit Unterschränken, bodentiefe Dusche, WC und Bidet

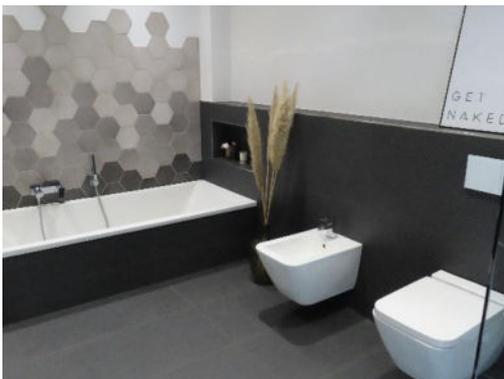
Boden und teilweise Wände mit Platten mit Schieferoptik



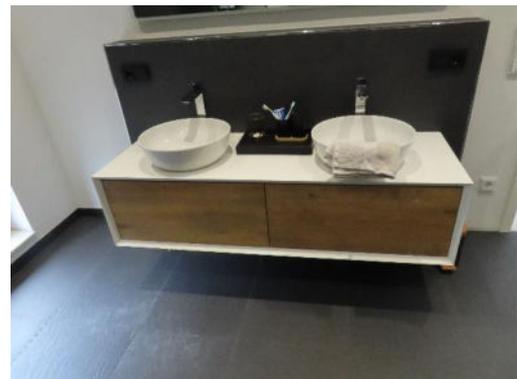
EG



EG



OG



OG

Heizung

Fußbodenheizung im EG und OG über Luft- /  
Wasser-Wärmepumpe





Warm-Wasserbereitung

Zentral über einen Warmwasserspeicher

Elektroinstallation

Dem Baujahr und dem sonstigen Standard des Wohnhauses entsprechend  
Weitgehend Deckeneinbauleuchten

### **Besondere Ausstattung**

- Videoanlage zur Haustür

#### Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswertermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.

### **Besondere Bauteile gemäß DIN 277**

---

## **WEITERE BAUBESCHREIBUNGEN**

### **2. + 3. Garagen**

Materialien wie das Wohnhaus  
Flachdächer mit Bitu-Dichtbahnen  
Garage links mit Sektionaltor vorn und rückwärtig  
Garage rechts mit Sektionaltor und rückwärtiger Tür  
Tore mit E-Antrieb

### **5.1 Hausanschlüsse**

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

### **5.2 Außenanlagen**

Der Hauszugang erfolgt über großformatige Platten mit Natursteinoptik  
Die Garagenzufahrten und Flächen vor dem Haus sind mit Betonpflaster befestigt  
Die Terrasse weist einen Belag aus beschichteten Betonplatten auf



Der Hausgarten hat eine Rasenfläche mit geringem Aufwuchs in Randbereichen  
Die Einfriedung erfolgt durch einen Stabgitterzaun mit Sichtschutz, rückwärtig auch Betonelemente und Gabionen





### **5.3 Bau- und Unterhaltungszustand**

#### **1. Wohnhaus**

Bau- und Unterhaltungszustand entsprechen weitgehend dem geringen Baualter

#### **Abweichend und an Restarbeiten wurde festgestellt:**

##### **1. Wohnhaus**

- Unfertige Sockelleisten als Abschlüsse zu den Wohnungstüren
- Fehlende Tür zum Abstellraum im EG
- Unfertige Abdeckung der Brüstungsmauer im Staffelgeschoss
- Unfertige Beläge im Freibereich des Staffelgeschosses
- Notwendige Überprüfung der Dachentwässerung des Wohnhauses

##### **2. Garagen**

- Unfertige Anschlüsse im Bereich der Garagenzufahrten und an den Stürzen der Garagentore
- Die Dachentwässerungen sind zu überprüfen
- Schäden an der Außentür der Garage rechts
- Durchfeuchtung einer Außenwand und im Sockelbereich der Garage rechts

##### **3. Außenanlagen**

- Unfertige Anschlüsse der Flächenbefestigungen und fehlende Bepflanzung der Pflanzbeete vor dem Wohnhaus



**Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 50.000,00 € vorgenommen.**



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

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

#### **5.4 Energetische Beurteilung**

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

Bei der Bewertung wird von einem baualterüblichen guten energetischen Standard ausgegangen.

#### **5.5 Grundrissfunktionen**

Der Grundriss ist funktionsgerecht und der Objektart und der Baujahrgruppe entsprechend großzügig mit offenem Grundriss im Erdgeschoss und direkten Zugängen zu Freibereichen, wie im EG zur Terrasse und im OG zur Dachterrasse. Die Wohnfläche (einschließlich der anteiligen Terrassenflächen) beträgt rd. 196,5 qm.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, daher stehen zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss nicht zur Verfügung.

#### **5.6 Weitergehende Hinweise**

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand von Wohnhaus und Garagen 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 Bau-substanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*



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

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

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

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



## 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Gemeinde Niederzier im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans D 02 "Schubertstraße" (19. Änderung)

Der Bebauungsplan trifft für das zu bewertende Grundstück die folgenden Festsetzungen:

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

**WA**

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

**GRZ = 0,4**

Geschossflächenzahl

**GFZ = 0,5**

Anzahl der (Voll-) Geschosse

**I**



Ausschnitt Bebauungsplan



## 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 **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 abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens.

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.

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



---

**Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen.**

**Einfamilienhäuser 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.**



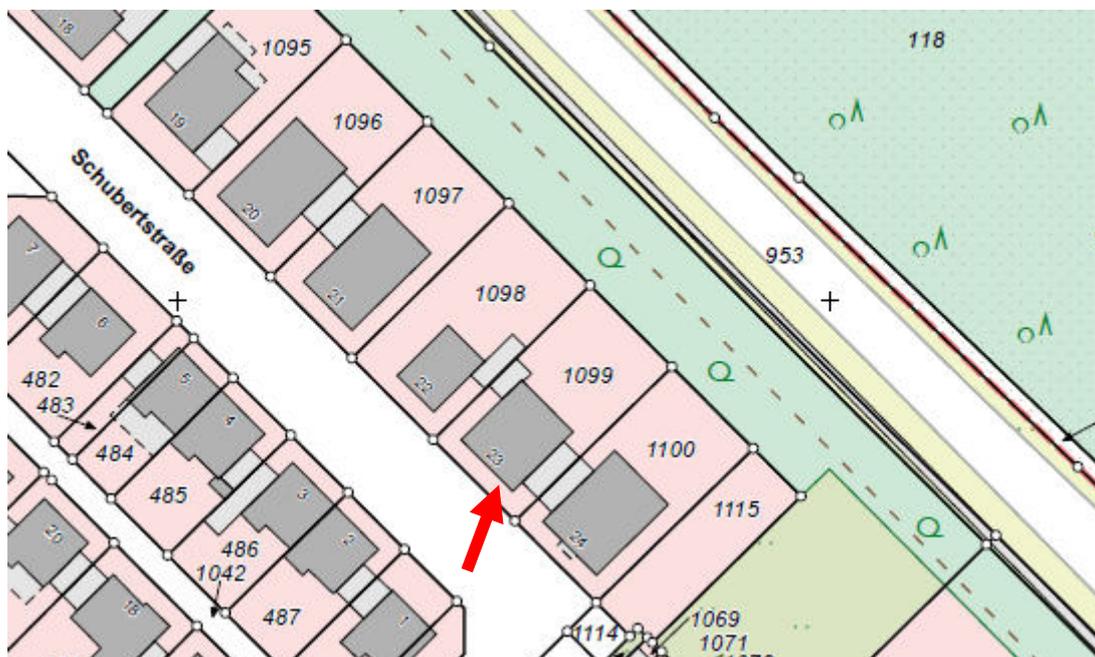
## 8.0 SACHWERTERMITTLUNG

### 8.1 Bodenwert

Gemarkung Ellen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
16	1099	Gebäude- und Freifläche Schubertstraße 23	<b>598 qm</b>

- Front : rd. 17,5 m  
 Tiefe : rd. 34,0 m  
 Grundstückszuschnitt : rechteckig  
 (siehe Flurkarte)  
 Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Nord-Osten  
 des Grundstücks





**8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung**

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **250,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** Reines Wohngebiet
- **Bauweise** k. A. (keine Angabe)
- **Geschosszahl** I - II
- **Tiefe** 40 m
- **Fläche** 720 qm
- **Beitragszustand** erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB  
 kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

**Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:**

Das zu bewertende Grundstück liegt mit seiner Tiefe innerhalb der Vorgaben des Richtwertgrundstücks, sodass der o.a. Bodenrichtwert ohne weitere Anpassungen zugrunde gelegt werden kann.  
 Es werden vom Gutachterausschuss des Kreises Düren keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

Daraus folgt:

Gemarkung Ellen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
16	1099	Gebäude- und Freifläche, Schubertstraße 23	598 qm	250,00 €	149.500,00 €	149.500,00 €

<b>Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)</b>	<b>149.500,00 €</b>
<b>tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks</b>	<b>149.500,00 €</b>



**8.3 Gebäudewerte**

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

Der Gebäudewertermittlung wird analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren folgendes Sachwertmodell zugrunde gelegt:

- Modell gem. 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 / 2024 Bund = 182,8 % (2010 = 100 %)**

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	236,0	1.171,00 €	2.140,60 €	505.180,00 €	3 8,0	464.770,00 €
2. + 3. Garage rechts und links	50,0	550,00 €	1.005,40 €	50.270,00 €	3 8,0	46.250,00 €
						<b>511.020,00 €</b>

**1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.33, Einfamilienhaus freistehend**

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -
- (Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert)
- Baujahr: 2018
- fiktives Baujahr: ---
- Standardstufen: 3 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)
- Bandbreite ges.: 1.000,00 - 1.510,00 €/qm BGF
- Ausgangswert: **1.171,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

**Anpassungs- und Korrekturfaktoren:**

- Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss
- Korrekturfaktoren: ---
- Daraus folgt: 1.171,00 €/qm BGF x 1,0 = **1.171,00 €/qm BGF**

**Übertrag Gebäudewerte 511.020,00 €**

Erläuterung der Hochzahlen 2 + 3 siehe folgende Seite



---

**Übertrag Gebäudewerte      511.020,00 €**

**2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage**

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

Standardstufen: 4 - 5 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 485,00 - 780,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **550,00 €/qm BGF i.M.****3** Baualter zum Bewertungszeitpunkt 6 Jahre, wirtschaftliche

Restnutzungsdauer demnach 74 Jahre bei 80 Jahren

Gesamtnutzungsdauer.

Abschreibung gem. Anlage 8b WertR linear = **8,0 %**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277	+	<u>0,00 €</u>
	=	511.020,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	511.020,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen <sup>1</sup>	+	30.000,00 €
Zuschlag/Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		541.020,00 €

<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b><u>541.020,00 €</u></b>
---	----------	----------------------------

---

<sup>1</sup> 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 von Grundstücksgröße der vorhandenen Außenanlagen und der hohen Gebäudewerte ein Wert zugrunde gelegt, der im unteren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



#### 8.4 Vorläufiger Sachwert

<b>Zusammenstellung der Werte</b>			
<b>Bodenwert</b>	€		149.500,00
<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	€		541.020,00
	€		690.520,00
<b>vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	rd.	€	<b>691.000,00</b>



## 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 2024 (Auswertungen aus 2022 und 2023) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Bei der hier vorliegenden Objektart und einem vorläufigen Sachwert von rd. 600.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,82.

Sachwertfaktoren für höhere vorläufige Sachwerte sind vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht worden.

#### Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Weitgehend ruhige Wohnlage
- Großzügiges Grundstück
- Wohnhaus mit geringem Baualter
- Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit überdurchschnittlichem Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, daher keine ergänzenden Nutzflächen im Untergeschoss
- Aufgrund des geringen Baualters entspricht das Wohnhaus dem aktuellen energetischen Standard
- Kostenrisiko der Restarbeiten
- Zum Bewertungszeitpunkt stabiles Zinsniveau für Immobiliendarlehen, einhergehend mit einer sinkenden Kaufzurückhaltung / einer steigenden Nachfrage

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,87 zugrunde gelegt, der rd. 5 % über dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

#### Daraus folgt:

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>x</b>	<b>Sachwertfaktor</b>	<b>=</b>	<b>marktangepasster Sachwert</b>
691.000,00 €	x	0,87	=	<b><u>601.170,00 €</u></b>



## 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 daher die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Für die beschriebenen Mängel / Schäden / durchzuführenden Restarbeiten wird ein Abzug von 50.000,00 € als Rechengröße vorgenommen (siehe Seite 23 - 25 des Wertgutachtens)

Übertrag vorläufiger Sachwert 601.170,00 €

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

a) Mängel / Schäden / durchzuführende Restarbeiten - 50.000,00 €

= 551.170,00 €

**Sachwert rd. 550.000,00 €**

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



**Der Verkehrswert**  
des Wohnhauses

**Schubertstraße 23**  
**in 52382 Niederzier-Ellen**

wird ermittelt zum  
**Bewertungszeitpunkt 09. September 2024**  
mit

**550.000,00 €**

Herzogenrath, 31. Oktober 2024

***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 Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
Bundesanzeiger Verlag  
10. Auflage 2023

#### **GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und Wertermittlung  
Schaper, Kleiber

### 3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren  
Stand 01.01.2024**