

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen

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

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

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

Gastdozent RWTH Aachen
Gastdozent Ingenieurakademie West

NACHTRAG zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Mehrfamilienhaus

Eintrachtstraße 3 in 52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

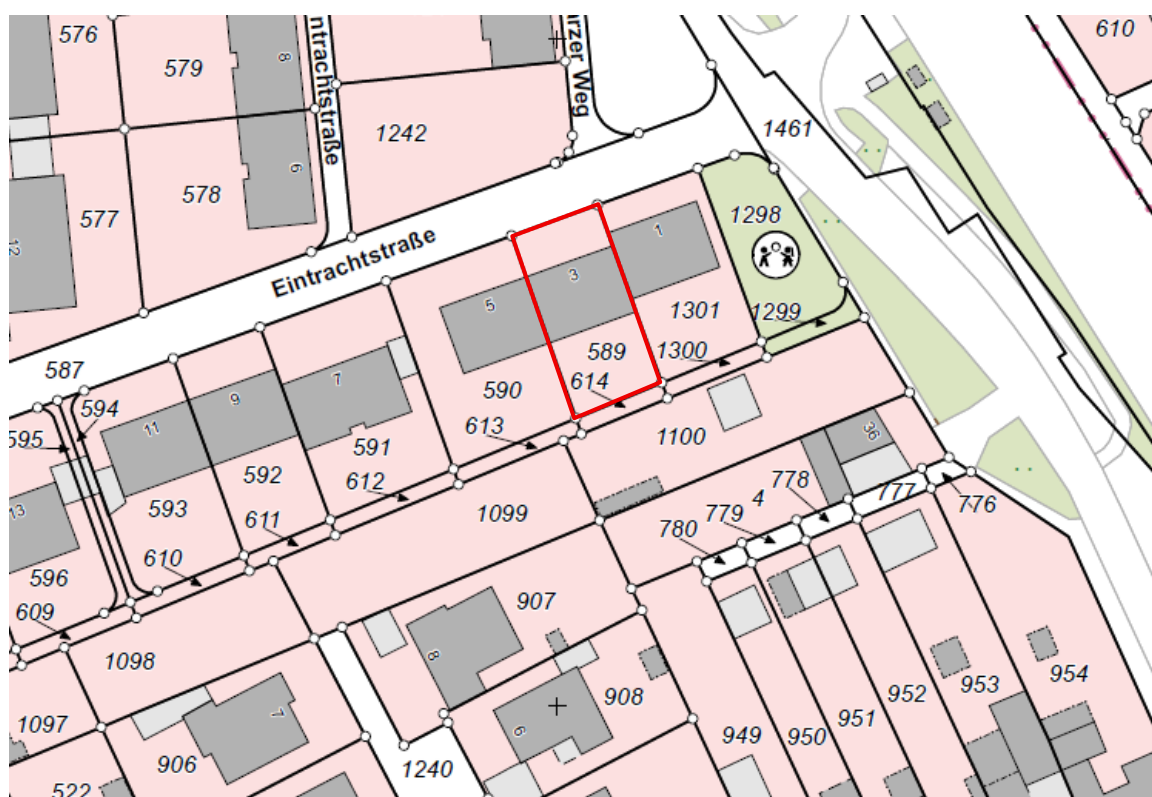
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 30/24

**Vorbemerkung:**

Mit Datum 20.06.2025 ist das Mehrfamilienhaus Eintrachtstraße 3 in 52382 Niederzier-Huchem-Stammeln zum Bewertungsstichtag 05.03.2025 vom Unterzeichner bewertet worden mit einem Verkehrswert von 169.000,00 €.

Dem Verkehrswert war zugrunde gelegt worden, das Flurstück 589 mit einer Größe von 401 qm.



Mit Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 18.08.2025 soll das rückwärtig angrenzende Flurstück 614, Verkehrsfläche, Langen Benden, Größe = 34 qm mit bewertet werden.

Das bewertete Flurstück 589 weist eine Tiefe von rd. 28,6 m auf.

Auch bei Hinzurechnung des rd. 2,5 m tiefen Flurstücks 614 liegt das Gesamtgrundstück noch innerhalb der 35 m Tiefe des Richtwertgrundstücks ($28,6 \text{ m} + 2,5 \text{ m} = 31,1 \text{ m}$), so dass bei Betrachtung der beiden Flurstücke als wirtschaftliche Einheit auch das Flurstück 614 zunächst mit dem vollen Bodenwert von 240,00 €/qm angesetzt werden kann.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Eintrachtstraße 3
52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



3

Damit ergibt sich folgende Bodenwertermittlung

Gemarkung Huchem-Stammeln

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	Bodenwert
6	589	Gebäude- und Freifläche, Eintrachtstraße 3	401 qm	240,00 €	96.240,00 €
6	614	Verkehrsfläche, Langen Benden	34 qm	240,00 €	8.160,00 €
Bodenwert der Grundstücke					104.400,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Eintrachtstraße 3
52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



5

Übertrag Reinertrag € 20.434,00

	1	2		
	(angenom. Liegenschaftszinssatz = 3,25 %)			
	/. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
	3			
	104.400,00 €	x	3,25	
		100		
				- € 3.393,00
				Anteil des Gebäudes am Reinertrag € 17.041,00

mit 3,25 % kapitalisiert bei einer angenommenen wirtsch. Rest-
nutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von rd. 35 Jahren
(nach Durchführung der angenommenen Modernisierungsmaßnahmen)
gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV Barwertfaktor = 20,72

Gebäudeertragswert	€	353.090,00
Bodenwert ³	+ €	104.400,00
Zuschlag / Abzug	+/- €	0,00
	€	457.490,00

vorläufiger Ertragswert rd. € 457.000,00

3 angepasster Bodenwert



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zur Begründung des Verkehrswertes wird verwiesen auf Seite 37 - 39 des Wertgutachtens vom 20.06.2025.

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

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

Zu 1) Marktanpassung

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten, die bereits im Wertgutachten vom 20.06.2025 berücksichtigt wurden.

- a) Abzug für die beschriebenen Schäden durchzuführenden Arbeiten / Modernisierung (siehe Seite 24 - 26 des Wertgutachtens vom 20. Juni 2025)
- 258.000,00 € als Rechengröße
- b) Abzug für Mietausfall wegen Leerziehen des Gebäudes, Umbauphase und erforderlicher Neuvermietung: Jahresrohertrag für 1 Jahr (siehe Seite 34 des Wertgutachtens vom 20. Juni 2025)
- 28.000,00 € als Rechengröße

Vorläufiger Ertragswert 457.000,00 €

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

a) Abzug für Schäden / durchzuführende Arbeiten / Modernisierung	-	258.000,00 €
b) Abzug für Mietausfall	-	<u>28.000,00 €</u>
Ertragswert	=	<u><u>171.000,00 €</u></u>

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



Der Verkehrswert
des Mehrfamilienhauses

Eintrachtstraße 3

52382 Niederzier-Huchem-Stammeln

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 05. März 2025
als wirtschaftliche Einheit der Flurstücke
589 und 614
mit

171.000,00 €

Aufgeteilt auf die beiden Flurstücke ergibt sich

Flurstück 589	
Verkehrswert	<u>169.000,00 €</u>
Flurstück 614	
Verkehrswert	<u>2.000,00 €</u>

Der Wert von 2.000,00 € für Flurstück 614 ergibt rd. 59,00 €/qm und somit rd. 25 % des Baulandwertes und ergibt damit einen Wert auch von Gartenland.

Anmerkung

Dem Bodenwert kommt im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Aus diesem Grunde ändert sich der Verkehrswert des Mehrfamilienhauses bei Erweiterung durch das rückwärtige Flurstück 614 nur relativ gering.

Herzogenrath, 24. November 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.