

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

IMMOBILIENGÜTACHTER
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 Mehrfamilienwohnhaus

Eintrachtstraße 3 in 52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



Amtsgericht Jülich

007 K 30/24



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 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Hinweis	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 + 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10 + 11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulastenverzeichnis	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	14 - 17
4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	18
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	18
5.0 BAUBESCHREIBUNG	19 - 22
5.1 Hausanschlüsse	23
5.2 Außenanlagen	23
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	24 – 26
5.4 Grundrissfunktionen	26
5.5 Energetische Beurteilung	26
5.6 Modernisierung	26
5.7 Weitergehende Hinweise	27



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	28
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	29
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29 + 30
8.0 BODENWERTERMITLEUNG	31
8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	32
9.0 ERTRAGSWERTERMITLEUNG	33 - 36
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	37 - 39
Literaturnachweis	40



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümerin	bekannt
Amtsgericht	Jülich
Grundbuch von	Huchem-Stammeln
Blatt	21112 Nr. 1
Gemarkung	Huchem-Stammeln
Flur	6
Flurstück	589
Größe	<u>401 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)
- 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 30/24
Beschluss vom 18.12.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 05. März 2025

Teilnehmer:

- ein Mitarbeiter der Gemeinde Niederzier
- Mieter des Wohnhauses
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

05. März 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

05. März 2025

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.12.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 20.02.2025
- Teilaufmaße im Rahmen der Ortsbesichtigung
- 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, des Kreises Düren und weiteren Dienststellen

1.8 Hinweis

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



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Eintrachtstraße, einer Wohnstraße im Ortsteil Huchem-Stammeln 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.

Huchem-Stammeln hat ca. 3.500 Einwohner und liegt im Süd-Westen der Gemeinde.

Die umgebende Bebauung in Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ähnlichen Typs.

In direkter Nähe ist der Bahnhof von Huchem-Stammeln, der vom Verkehrsverbund Rhein-Sieg betrieben wird. Dort befinden sich auch Bushaltestellen.

Die Anschlussstelle Düren der A 4 ist rd. 1,0 km entfernt.

Einzelne Waren- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf sind in rd. 550 m erreichbar. Weitere Angebote sind in den Ortsteilen Oberzier sowie Niederzier.

Das Gewerbegebiet "Großes Tal" ist rd. 4,0 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:
Eintrachtstraße 3
52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



(Quelle: www.wikipedia.org)



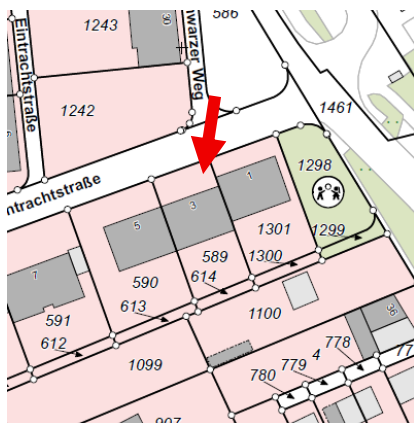
(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist bebaut mit einem 1964 errichteten Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten. Das Wohnhaus ist dreigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Wohnhaus Nr. 3 ist das Mittelhaus der Hausgruppe Eintrachtstraße 1, 3, 5.

3.1 Wohn- / Nutzflächen Raumangebot

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)			
WE 1	links	Diele, Kochen, Wohnen, Schlafen, Bad, Balkon	rd. 57,3 qm
WE 2	rechts	Raumangebot wie vor	rd. 56,1 qm
1. Obergeschoss (1. OG)			
WE 3	links	Raumangebot wie WE 1	rd. 57,7 qm
WE 4	rechts	Raumangebot wie WE 2	rd. 57,3 qm
2. Obergeschoss (2. OG)			
WE 5	links	Raumangebot wie WE 1	rd. 58,0 qm
WE 6	rechts	Raumangebot wie WE 2	rd. 57,3 qm
Wohnfläche gesamt			rd. 343,7 qm



Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)	
Flure, Kellerräume	<u>rd. 117,3 qm</u>
Dachgeschoss (DG)	
Abstellen	<u>rd. 35,1 qm</u>

Die Wohn-/Nutzflächen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch ein vereinfachtes Aufmaß ermittelt.

Die übergebenen Bauzeichnungen weichen teilweise vom Bestand ab.

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Von den sechs Wohneinheiten des Hauses sind 3 Wohnungen bewohnt. Die 3 weiteren Wohnungen sind unbewohnt, jedoch teilweise noch möbliert.

Gezahlte Mieten:

WE 1 Erdgeschoss links

Nettomiete 132,50 €/mon
(Mietminderung seit 01.12.2022)

Nebenkosten 339,42 €/mon

Heizkosten 200,00 €/mon

gesamt **671,92 €/mon**

WE 2 Erdgeschoss rechts

Nettomiete 231,50 €/mon

Nebenkosten keine Zahlung wg. fehlender
Nebenkostenabrechnung
davor 250,00€/mon



WE 3 1. Obergeschoss rechts

Nettomiete	290,00 €/mon
Nebenkosten	100,00 €/mon
Heizkosten	<u>90,00 €/mon</u>
gesamt	<u>480,00 €/mon</u>

In einem Schreiben der Gemeinde Niederzier vom 08.05.2025 zu den Mietverhältnissen in dem zu bewertenden Objekt wurde ergänzend mitgeteilt:

Die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen erwies sich als sehr aufwendig, da die Bewohner teilweise wochenlang nicht erreichbar gewesen und verreist gewesen sind.

Die Kosten der Unterkunft für die Bewohner der Eintrachtstr. 3 werden allesamt von Sozialhilfeträgern bezahlt.

Durchweg wurden bereits wegen der desolaten Wohnverhältnisse in den bisher bekannten Fällen Mietminderungen geltend gemacht.

Die Nebenkosten werden entweder gar nicht mehr oder nur zum Teil gezahlt, da die Eigentümerin offensichtlich bereits seit 2023 keine Nebenkostenabrechnung mehr erstellt hat.

Zu den 3 Mietparteien habe ich in der Anlage die bislang bekannten Angaben zusammengestellt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 30/24). Eingetragen am 30.12.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück: Niederzier, Eintrachtstraße
Gemarkung Huchem-Stammeln
Flur 6
Flurstück 589*

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, Eintrachtstraße 3

*Gemarkung Huchem-Stammeln
Flur 6
Flurstück 589*

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen / Altlasten oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen / schädliche Bodenveränderungen 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 Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 6, Flurstück 589 und 614, Eintrachtstraße 3 in Niederzier-Huchem-Stammeln, Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht mehr zu zahlen sind.



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

Architektur- und
Sachverständigenbüro Bonenkamp
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

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

Grundstück(e): Eintrachtstr. 3 in Niederzier
Gemarkung: Huchem-Stammeln, Flur: 6, Flurstück(e) 589

Ihr Schreiben vom 17.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Roer-Gau“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RV Rheinbraun Handel
und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG,
Abt. Bergschäden, 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-

Datum: 04. März 2025
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-445
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:



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/>



Bezirksregierung
Arnsberg



Seite 2 von 3

merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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



**Bezirksregierung
Arnsberg**



- 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, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:



Die Auskunft ist dem Wertgutachten noch einmal 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:
Eintrachtstraße 3
52382 Niederzier-Huchem-Stammeln



18

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

Fundamente, Wände,
Decken, Dach,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Hochlochziegel-, Kalksandstein- und
Bimsmauerwerk angenommen
Kellerwände auch aus Beton
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Beton-
pfanneneindeckung

Ausbau

Fassaden

Vorder- und Rückfront geputzt mit farbigem
Anstrich



Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Fliesen-
belag
Wände mit Kunststoffputz
Haustür aus Alu mit Einfach-Strukturglas
Belichtung des Treppenhauses mit Waben-
fenster mit Einfachverglasung

Fenster

Alufenster mit Iso-Vergrasung, vermutlich aus den
1980er Jahren

Türen

Innentüren deckend weiß gestrichen bzw. Limba
furniert mit Holzfutter



Bodenbeläge

WE EG links

Laminat und Fliesenbeläge
von den Mietern verlegt, angenommen

WE EG rechts

Feinsteinzeug
von den Mietern verlegt, angenommen

verbleibende Wohnungen

Fliesen und PVC-Beläge aus den 1980er Jahren
angenommen

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapeten / Rau-
faser

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

Erdgeschoss (EG)

WE links

Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Wände rd. 1,50 m / raumhoch gefliest
Standard um 1995

WE rechts

Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Wände und Boden mit Feinsteinzeug, Bad in den
letzten Jahren erneuert

Die vorgenannten Ausstattungen wurden lt.
Angabe von den Mietern vorgenommen

1. + 2. Obergeschoss (1. + 2. OG)

Bäder mit Einbauwanne, Waschbecken und WC
Wände rd. 1,50 m hoch verflies
Ausstattungsstandard 1980er Jahre



EG links



EG rechts



OG



OG

Heizung

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Jeweils eine sep. Etagenheizung mit eigener
Therme in jeder Wohnung
Der Heizungseinbau erfolgte vermutlich Anfang
der 1990er Jahre



Warm-Wasserbereitung

Über die Kombi Thermen der Heizung

Elektroinstallation

Dem sonstigen Standard des Wohnhauses entsprechend



Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gemäß DIN 277**

- Balkone mit einer Bodenplatte aus Stahlbeton und Belag aus Feinsteinzeug



5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

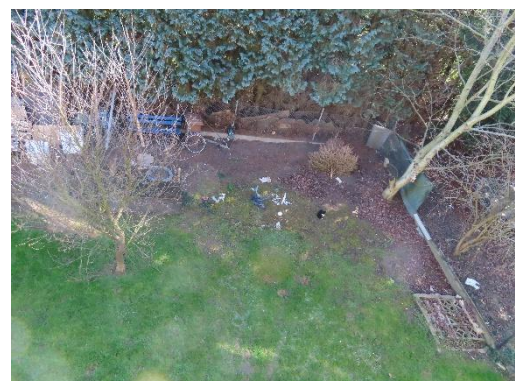
Das Wohnhaus liegt hinter einem Vorgarten mit Rasenfläche.

Der Hauszugang ist mit Asphalt befestigt

Der Hausgarten weist ebenfalls eine Rasenfläche und Aufwuchs in Randbereichen auf.

Der Zugang zum Hausgarten kann nur durch die Kelleraußentreppe erfolgen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss haben ebenfalls einen Balkon und keinen direkten Zugang zum Hausgarten.





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

1. Wohnhaus

Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind nicht befriedigend.

Drei der sechs Wohnungen des Hauses sind unbewohnt.

Im Einzelnen:

- Teilweise starke Putzschäden an Vorder- und Rückfront des Wohnhauses
- Die Balkone weisen starke Schäden auf, wie teilweise freiliegende Bewehrung der Bodenplatte. Der Fliesenbelag eines Balkons im 2. OG ist entfernt und in der Wohnung abgelegt worden
- Teilweise Verfärbungen an Wohnungswänden, die durch eindringende Feuchtigkeit der Fassade Schäden bedingt sind und auf Schimmelbildung hindeuten
- Schäden an der Kelleraußentreppe und der Kelleraußentür
- Schäden an Wohnungstüren des Hauses
- Die sanitären Ausstattungen der vier WE 3 - 6 sind erneuerungsbedürftig
- Die Fenster sind auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen, sie lassen sich teilweise nicht öffnen und sind kurz- / mittelfristig erneuerungsbedürftig
- Einzelne Belags- und Putzschäden im Treppenhaus
- Teilflächen von Keller- und Dachgeschossräumen sind vollgeräumt
- Der Hausgarten ist pflegebedürftig



Bodenplatte Balkon



Balkon



Bodenbelag in der Wohnung abgelegt



Eine der unbewohnten Wohnungen



Für die vorgenannten Punkte und für eine Modernisierung des Wohnhauses auf durchschnittlichem Niveau wird bei der Wertermittlung ein Abzug von durchschnittlich 750,00 €/qm Wohnfläche als Rechengröße vorgenommen.

$$343,7 \text{ qm WF} \times 750,00 = 257.775,00 \text{ €}$$

rd. 258.000,00 €

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

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnungen in einem unterschiedlichen Zustand befinden und dass evtl. Fördergelder für eine energetische Sanierung / Modernisierung beantragt werden können.

5.4 Grundrissfunktionen

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktionsgerecht.

Die Wohnungen weisen keine gefangenen Räume und Durchgangszimmer auf.

Die Wohnungen verfügen alle über einen zum Hausgarten, nach Süd-Osten hin ausgerichteten Balkon.

5.5 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis über das zu bewertende Haus wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Ausstattung des Hauses können daher nicht gemacht werden.

Aufgrund von Bauart und technischer Ausstattung ist im Ist-Zustand von einem geringen energetischen Standard des Hauses auszugehen.

5.6 Modernisierung

Das Wohnhaus ist aufgrund seines baulichen Zustandes und der steigenden energetischen Anforderungen stark modernisierungsbedürftig (s. oben).



5.7 Weitergehende Hinweise

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

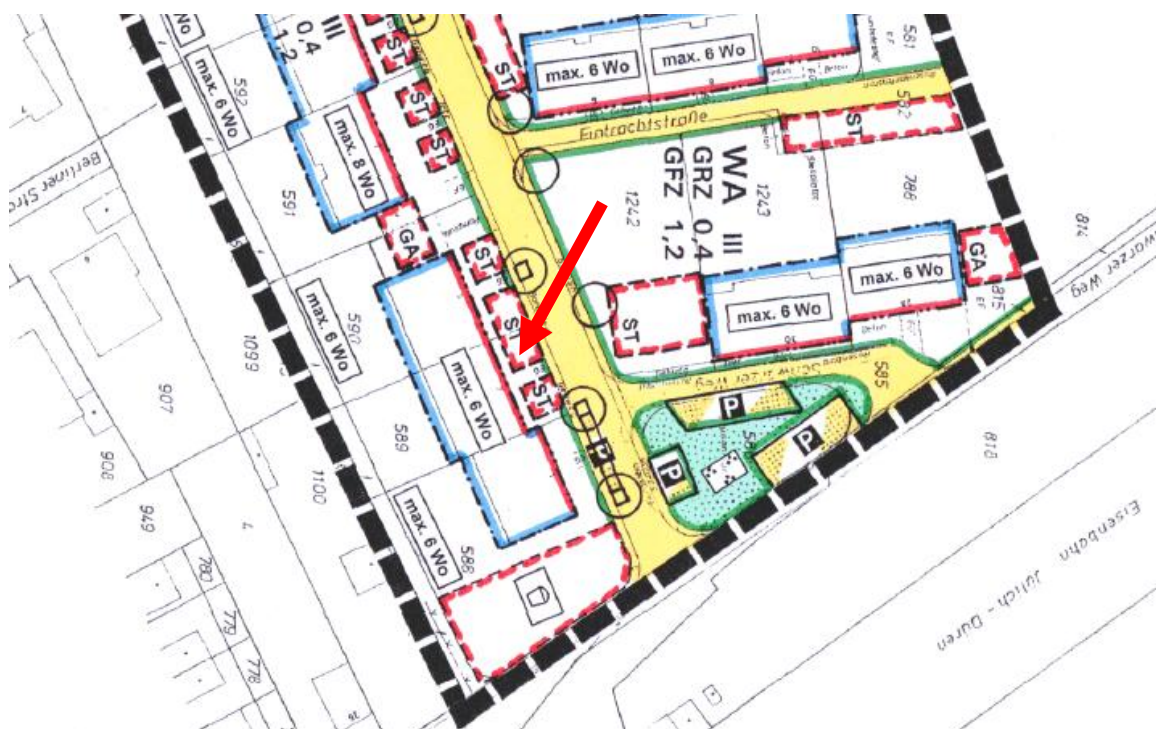
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Baubestanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*
Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.
Auch wurde das Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.
Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.

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



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Nach Einsicht in das Geoportal des Kreises Düren liegt zu bewertende Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans C1 der Gemeinde Niederzier, rechtskräftig seit 02.07.1999.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

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 = 1,2

Anzahl der (Voll-) Geschosse

III

Der Auszug aus dem Bebauungsplan ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



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 Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten.

Mehrfamilienhäuser werden nach ihrem Ertrag beurteilt

Aus diesem Grund erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

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

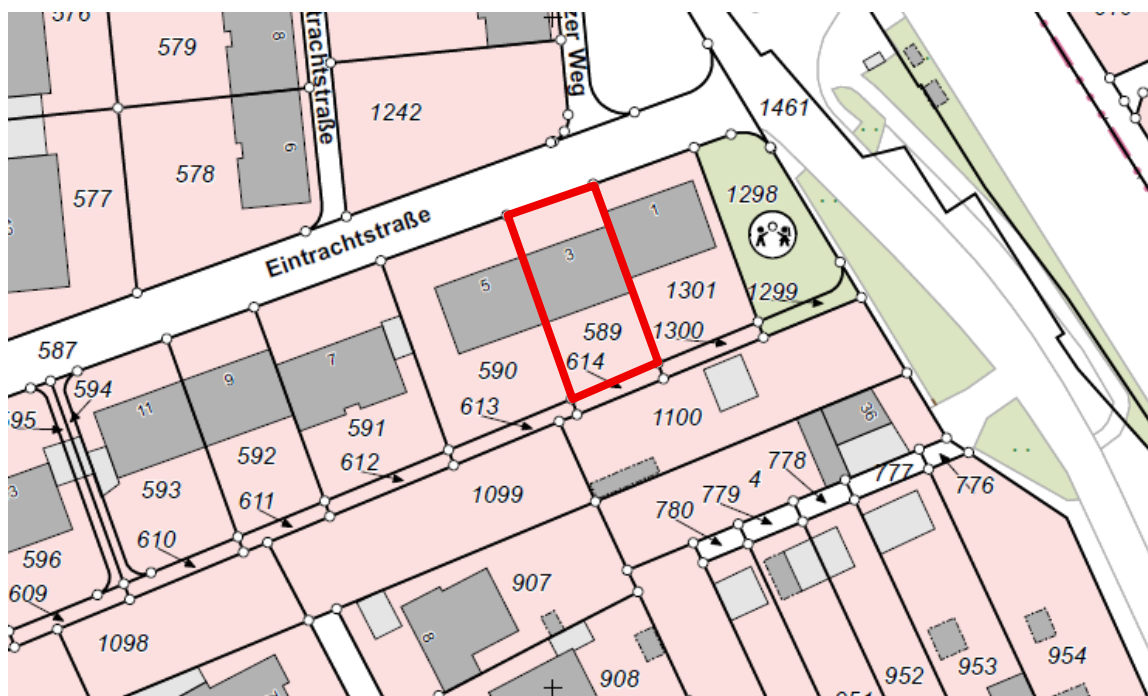


8.0 BODENWERTERMITTLUNG

Gemarkung Huchem-Stammeln

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
6	589	Gebäude- und Freifläche Eintrachtstraße 3	401 qm

- Front : rd. 13,8 m
- Tiefe : rd. 28,6 m
- Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
(siehe Flurkarte)
- Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süd-Osten
des Grundstücks





8.1 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **240,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** reines Wohngebiet
- **Bauweise** Keine Angabe
- **Geschosszahl** I - II
- **Tiefe** 35 m
- **Fläche** 630 qm
- **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand** erschließungsbeitragsfrei
§ 127 ff. BauGB
kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück liegt mit seiner Tiefe von rd. 28,6 m 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 (geringeren) Grundstückstiefen geführt.

Daraus folgt:

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 €

Bodenwert des Grundstücks 96.240,00 €



9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

Vorbemerkung

In der Gemeinde Niederzier gibt es keinen aktuellen Mietspiegel.
Für Niederzier wurde letztmalig ein Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen mit Stand 01.09.2007 erstellt.
Dieser Mietspiegel ist nicht aktualisiert worden.

Der folgenden Ertragswertermittlung wird der Mietspiegel der Stadt Jülich, Stand 06.03.2025 zugrunde gelegt.
Zur Anpassung an die Gemeinde Niederzier wird - wie auch bei weiteren Städten und Gemeinden im Kreis Düren - die auch den o.a. Mietspiegel zugrunde legen, ein Abzug von 10 % vorgenommen.

Nach Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses wird das Objekt / die Wohnungen in den Mietspiegel wie folgt eingeordnet:

Wohnlage	mittel	
Baujahrguppe (II)	1976 - 1989	1990 - 2004
	aufgrund der zugrunde gelegten Modernisierungen	
Wohnfläche	um 60 qm	
Ausstattung	Bad und Heizung	
Bandbreite	<u>Jülich</u>	<u>Jülich</u>
	6,10 €/qm - 6,80 €/qm	6,30 €/qm - 7,30 €/qm
	<u>angepasst an Niederzier</u>	<u>angepasst an Niederzier</u>
	5,50 €/qm - 6,10 €/qm	5,70 €/qm - 6,55 €/qm

Der folgenden Ertragswertermittlung wird ein Mietansatz von jeweils **6,75 €/qm** Wohnfläche zugrunde gelegt, da bei der Bewertung davon ausgegangen wird, dass die derzeitig verbliebenen Mietverhältnisse beendet werden und das Gesamtobjekt nach Durchführung der angenommenen Maßnahmen und Fertigstellung vollständig neu vermietet wird.

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



35

Übertrag Reinertrag € 20.434,00

	1	2		
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 3,25 %)				
./ Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
96.240,00 €	x	3,25		
	100		- €	3.128,00
Anteil des Gebäudes am Reinertrag			€	17.306,00

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	€	358.580,00
Bodenwert	+ €	96.240,00
Zuschlag / Abzug	+/- €	0,00
	€	454.820,00

vorläufiger Ertragswert rd. € 455.000,00

1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst (§ 14 (3) ImmoWertV).

2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren folgende Werte ergeben:

Marktbericht 01.01.2025

Liegenschaftszinssatz

Mehrfamilienhaus

Wohnfläche

171 qm +/- 0

Miete

6,80 €/qm +/- 0

(mod.) Restnutzungsdauer:

40 ± 0 Jahre

Liegenschaftszinssatz

3,3 % +/- 0 %

Hinweis

Den o.a. Angaben lagen led. 2 Objekte des Kreises Düren zugrunde. Zum Vergleich werden Auswertungen der StädteRegion Aachen (ohne die Stadt Aachen) herangezogen.



Mehrfamilienhaus

(mod.) Restnutzungsdauer	31 +/- 11 Jahre
Wohnfläche	425 qm +/- 235 qm
Anzahl der Objekte	104
Liegenschaftszinssatz	2,4 % +/- 1,9 %

Unter Abwägung von Lage und Anzahl der Einheiten im dem Bewertungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % zugrunde gelegt, der sich am Liegenschaftszinssatz des Kreises Düren orientiert, aber auch in der Bandbreite der Auswertungen der StädteRegion Aachen liegt.



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

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

Zu 1) Marktanpassung

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

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

- a) Abzug für die beschriebenen Schäden durchzuführenden Arbeiten / Modernisierung (siehe Seite 24 - 26 des Wertgutachtens)
- 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, rd. 28.000,00 €)
- 28.000,00 € als Rechengröße

Vorläufiger Ertragswert 455.000,00 €

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>169.000,00 €</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
Bewertungszeitpunkt 05. März 2025
mit

169.000,00 €

Herzogenrath, 20. Juni 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 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 01.01.2025**