

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Lankenstraße 1 in 52428 Jülich-Barmen



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

Amtsgericht Jülich

007 K 6/24



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 des Gutachtens	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9 + 10
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	11
3.2 Mieter / Nutzer	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5 Bergbauliche Verhältnisse / Bergbau	14
4.6 Fremd vermieteter öffentlich geförderter Wohnraum	14
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	14
5.0 BAUBESCHREIBUNG	15 - 17
5.1 Hausanschlüsse	17
5.2 Außenanlagen	17
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	18
5.4 Energetische Beurteilung	18
5.5 Weitergehende Hinweise	19



Seite

6.0	PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	20
7.0	BEWERTUNG	
7.1	Wertermittlungsverfahren	21
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21 + 22
8.0	SACHWERTERMITTLUNG	
8.1	Bodenwert	23
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	24
8.3	Gebäudewerte	25 - 27
8.4	Vorläufiger Sachwert	28
9.0	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	29 - 33
	Literaturnachweis	44



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer		
Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Barmen	
Blatt	300	Nr. 9
Gemarkung	Barmen	
Flur	14	
Flurstück	192	
Größe	<u>334 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
gemäß Beschluss vom 06.05.2024
Aktenzeichen: 007 K 6/24



1.4 Ortsbesichtigung

- 1) erfolgte am 20. Juni 2024
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2) erfolgte am 03. Juli 2024
(ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

- 20. Juni 2024**
- Zeitpunkt der 1. Ortsbesichtigung -

Hinweis

Im Anschreiben des Unterzeichners vom 04.07.2024 zu einer 3. Terminankündigung für den 31.07.2024 heißt es:

Ich bitte um schriftliche Bestätigung bis zum 25.07.2024, dass zu dem angegebenen Termin eine Innenbesichtigung des Wohnhauses erfolgen kann.

Sollte diese Bestätigung nicht vorliegen, erfolgt **keine** weitere Ortsbesichtigung.

Es erfolgt dann eine Bewertung nach Aktenlage und nach dem äußeren Augenschein.

Nachteile die sich daraus für Sie ergeben können, sind Ihnen zuzurechnen.

Eine Terminbestätigung ist nicht erfolgt, so dass eine 3. Ortsbesichtigung nicht erfolgt ist.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich in der Lankenstraße nahe der Einmündungen des Steinweges und der Herrenstraße, als 30 Zonen gewidmete Wohnstraßen in Ortslage von Barmen, einem Stadtteil im Nord-Westen der Stadt Jülich.

Barmen mit rd. 1.300 Einwohnern liegt im Nord-Westen von Jülich, rd. 6,5 km vom Jülicher Zentrum entfernt.

Die Stadt Jülich mit rd. 33.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich des Kreises Düren und grenzt an fünf weitere Städte und Gemeinden des Kreises.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus zumeist 1 ½- und 2-geschossigen Wohnhäusern in offener, halboffener und geschlossener Bauweise. Die Häuser liegen teilweise hinter Vorgärten. Die Lankenstraße hat einen 1-seitigen Parkstreifen.

Barmen verfügt aufgrund seiner Größe und geringen Einwohnerzahl nur über eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen. Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote des Jülicher Zentrums sind in rd. 6,5 km.

Die Anschlussstelle Jülich-West der A 44 ist rd. 5,0 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

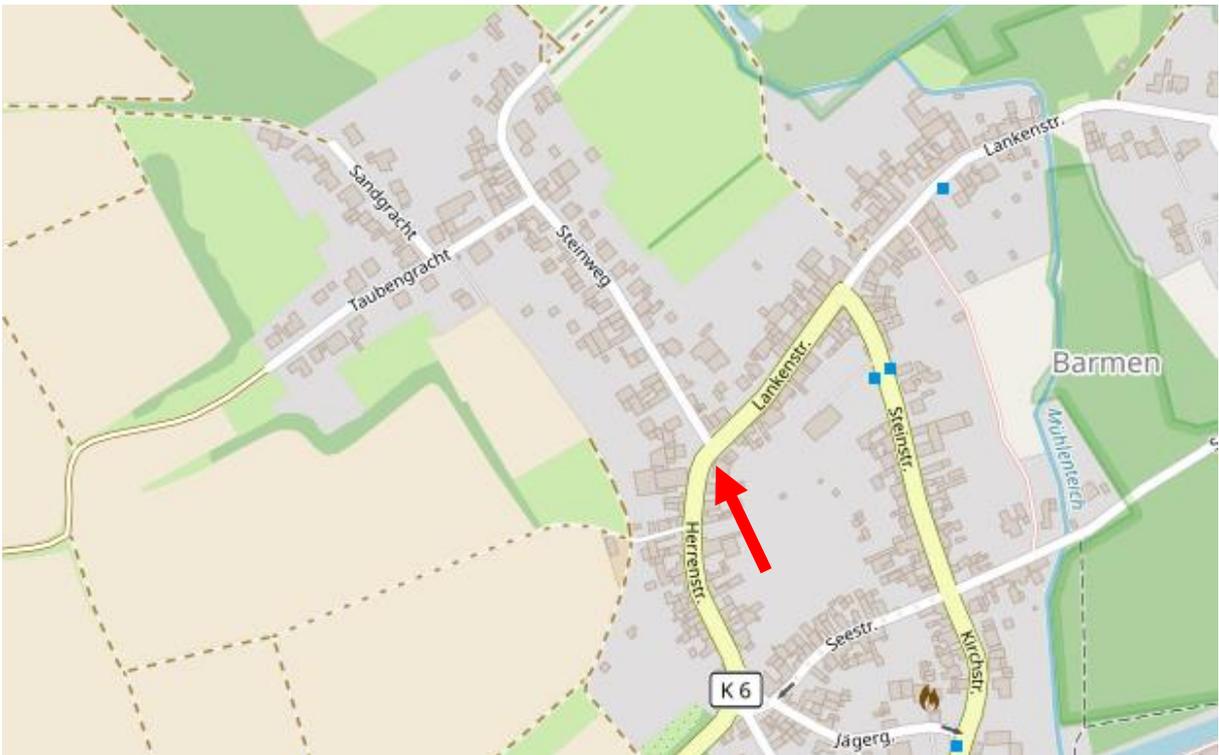
Bewertungsobjekt:
Lankenstraße 1
52428 Jülich-Barmen



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



Vorbemerkung

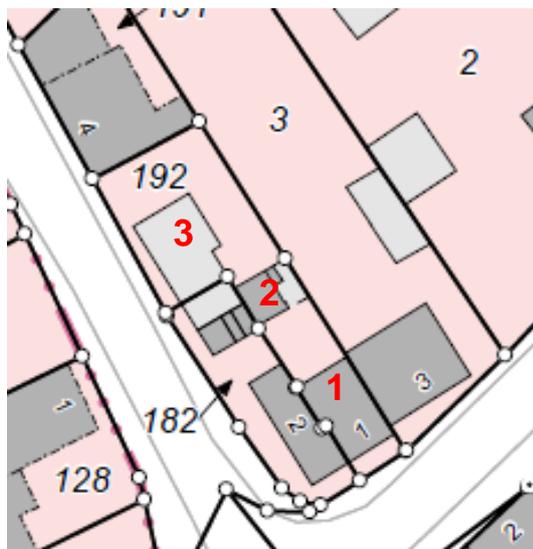
Das hier zu bewertende Objekt ist mit Datum 18.06.2010 im Verfahren des Amtsgerichtes Jülich 007 K 027/10 vom Unterzeichner bereits bewertet worden.

Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte eine Innenbesichtigung und es wurden Bestandszeichnungen angefertigt.

Dem äußeren Anschein nach sind zwischen 2010 und 2024 keine baulichen Veränderungen erfolgt.

Im Folgenden werden daher die damaligen Bauteile und Ausstattungsmerkmale als weiterhin zutreffend zugrunde gelegt. Evtl. Unsicherheiten bzgl. des Unterhaltungszustandes werden bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV berücksichtigt.

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Einfamilien Wohnhaus, beidseitig eingebaut mit nachträglich errichtetem Anbau.

Das 1902 errichtete Wohnhaus ist 2-geschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist auf dem größten Teil seiner Fläche ausgebaut. Letzte Modernisierungen erfolgten mit Schwerpunkt in den 1980er u. 90er Jahren.

1.1 geschlossene Hofüberdachung

2. Hofgebäude Abstellen mit Durchgang zum weiteren Grundstücksbereich, 1-geschossig mit Dachgeschoss, nicht unterkellert.

3. Garagentrakt, Baujahr 1987

Bestehend aus einer Doppelgarage und einer Garage rückseitig offen.



Hinweise:

Die o. a. Baujahresangaben beziehen sich auf Angaben des Eigentümers im Termin zur Ortsbesichtigung in 2010.

Auf Anfragen des Unterzeichners bei der Stadt Jülich in 2010 wurde mitgeteilt, dass eine Bauakte zu dem Bewertungsobjekt nicht aufgefunden werden konnte.

Auf Wunsch des Eigentümers wurden in 2010 keine Innenfotos vom Objekt gefertigt.



3.1 Wohn-/Nutzflächen / Raumangebot

Wohnflächen:

Erdgeschoss (EG):	
Flur, Küche, Wohnen, Bad, geschl. Hof- überdachung	rd. 49,5 qm
Obergeschoss (OG)	
Flur, Wohnen, Bad	rd. 38,1 qm
Dachgeschoss (DG)	
Flur, 1 Schlafrum	rd. 24,7 qm
ges.	rd. 112,3 qm

Nutzflächen:

Kellergeschoss (KG)	
Keller, Heizung, Öllager	rd. 37,8 qm
Dachgeschoss (DG)	
Abstellen	rd. 7,5 qm
Hofgebäude	
Abstellen u. Durchgang	
EG	rd. 20,8 qm
DG	rd. 17,0 qm
ges.	rd. 37,8 qm
Garagentrakt	ges. rd. 50,3 qm

Bestandzeichnungen mit Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen s. Anlage des Gutachtens.

3.2 MIETER / NUTZER

Das Objekt wird - soweit feststellbar - vom Eigentümer selbst genutzt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 6/24). Eingetragen am 14.03.2024.

4.2 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Jülich waren in 2010 folgende Baulasten eingetragen

- *Abstandsflächenbaulast*
- *Vereinigungsbaulasten*

Auf eine telefonische Nachfrage des Unterzeichners bei der Stadt Jülich wurde mitgeteilt, dass die Abstandsflächenbaulasten unverändert vorhanden sind. Die Vereinigungsbaulast wurde gelöscht.

Der die Abstandsflächenbaulast betreffende Auszug aus dem Baulastenverzeichnis aus 2010 und die aktuelle Nachfrage sind 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 vom 02.07.2024 an den Kreis Düren - Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Für das angefragte Grundstück in 52428 Jülich, Lankenstraße 1

Gemarkung: Barmen, Flur: 14, Flurstück: 192

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

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners vom 18.06.2024 an die Stadt Jülich - Bauverwaltungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Bescheinigung

Über Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW (KAG)

Grundstück: Gemarkung Barmen, Flur 14, Flurstück 192, Lankenstraße 1 – Steinweg



Folgendes wird bescheinigt:

Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen ausgebauten Straßen, Lankenstraße und Steinweg

Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB fällt für das Grundstück nicht mehr an.

Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG) für straßenbauliche Maßnahmen fällt für das Grundstück derzeit nicht an

Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz für Kanalanschlussmöglichkeiten (Kanalanschlussbeitrag) und Kostenersatz für die Grundstücksanschlussleitung (Abwasser) fällt nicht an.

Ein Beitrag auf die Kostenerstattungsbeträge für Maßnahmen für den Naturschutz fällt nicht an.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben um Schätzungen aufgrund vorläufiger Berechnungen handelt, die auch erheblich von den endgültig zu zahlenden Beiträgen abweichen können. Die endgültigen Beiträge werden zu gegebener Zeit nach den dann geltenden gesetzlichen und ortrechtlichen Bestimmungen ermittelt und veranlagt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadengefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die in der Anlage des Wertgutachtens befindliche Auskunft erteilt.

4.6 Fremd vermieteter öffentlich geförderter Wohnraum

Liegt nicht vor.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



Vorbemerkung

Die folgende Baubeschreibung wurde aus dem Wertgutachten aus 2010 übernommen.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Decken,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus mit Anbau

Wände aus Ziegelmauerwerk, Trennwände auch aus Bims o. ä. angenommen
Kellerdecke aus Beton mit I-Träger
Geschossdecken als Holzbalkenlagen.

Vorderhaus mit Satteldach aus Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, weitgehend kasch. Sparrendämmung im Spitzbodenbereich.
Gaube mit Faserzementplatten verkleidet. Anbau mit Pultdach und Eindeckung mit Wellfaserzementplatten.

Ausbau

Fassaden

Vorder- und Rückfront und Anbau aus gefugtem Ziegelmauerwerk, Sockel der Straßenfront geputzt.

Treppen

Kellergeschosstreppe massiv mit Fliesenbelag, Geschosstrepfen aus Holz mit Teppichboden.

Fenster

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung aus 1990
Rollläden nach Erwerb des Hauses in 2003 nachträglich angebracht

Türen

Haustür:

aus Kunststoff mit Iso-Füllung aus ca. 2004
Hoftür aus Kunststoff wie vor aus ca. 1990

Innentüren:

Eiche; teilweise auch Limba furniert mit Holzfutter und Bekleidung.

Bodenbeläge

Flur im EG und Küche mit Fliesenbelag / Räume im EG, OG und DG mit Teppichboden.



Wand- und Deckenbehandlung Wände und Decken geputzt mit Tapeten /
Raufaser, Wischtechnik, Spaltklinker, Paneel-
verkleidungen, Deckenfrieze

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation **EG:** Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
OG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
Jeweils Fliesenbodenbelag, Wände raumhoch
gefliest. Ausstattungen um 1990

Heizung Öl-Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen
Heizzentrale aus 1989
Öllager in 5 x 1.000 Liter Kunststoffanks

Warm-Wasserbereitung Zentral über die Heizung

Elektroinstallation Dem sonstigen, teilmodernisierten Standard des
Hauses entsprechend mit einer durchschnittlichen
Anzahl von Steckdosen und Brennstellen

Besondere Ausstattung

- E-Antrieb an nahezu allen Rollläden

Besondere Bauteile gem. DIN 277

- Eingangsstufen mit keram. Belag
- Vordach- und Seitenteile aus Kunststoff mit
Glasfeldern
- Kaminkopf



WEITERE BAUBESCHREIBUNG

1.1 geschlossene Hofüberdachung

Wandabgrenzungen und Pultdach aus einer Holzkonstruktion mit Stegdoppelplatten, Fliesenbodenbelag.

2. Hofgebäude

Wände aus Ziegelmauerwerk, Geschosdecke massiv mit I-Trägern.

Satteldach mit Betonpfanneneindeckung. Tür mit Eckzarge, Fenster, Lichtpfannen, Elektroversorgung.

3. Garaentrakt

Massive Bodenplatte, Wände aus Kalksandstein, Pultdach aus Holzbalken, offene Garage mit Brettverschalung und Eindeckung mit Bitu-Dichtbahnen

Eindeckung der Doppelgarage mit Wellfaserplatten, Lichtfelder mit Wellskobalith

Vorder- und Seitenfront mit Ziegel verblendet
2 Stahl-Schwingtore, 3. Tor wie vor mit Schlupftür, Elektroversorgung

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Flächenbefestigungen im Innenhof und im weiteren Freibereich aus Beton-Rechteckpflaster bzw. Beton-Gehwegplatten.

Hausgarten mit Rasenfläche und individuellem Aufwuchs. Überdachungen als Holzlager u. a.

Zisterne 2 x 1.000 Liter Kunststoffertank zur Gartenbewässerung (lt. Angabe des Eigentümers).



5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand sind gut.

Abweichend wurde in 2010 festgestellt:

1. Wohnhaus mit Anbau

- Einzelne leichtere Rissbildungen am Sockelputz der Straßenfront
- Einzelne Rissbildungen am Fliesenbodenbelag und Wand im Flur EG
- Rissbildung an der Verklinkerung Anbau / Wohnhaus und am Sturz der Hoftür.
- An Teilflächen des Dachstuhls wurde älterer Schädlingsbefall festgestellt.
- Einzelne Schäden an Ziegeln der Dacheindeckung

2. Hofgebäude

- Der Dachstuhl ist auf Tragfähigkeit zu überprüfen

3. Garagentrakt

- Die Einfugung der Ziegelverblendung fehlt

Für die vorgeg. Punkte werden - analog zur Bewertung in 2010 - 5.000,00 € in Abzug gebracht.

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

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gem. den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht vorgelegt. Aussagen über die energetische Qualität des Gebäudes können daher nicht gemacht werden.



5.5 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 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 umwelt-hygienische 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.*
- 4) *Die Gebäude wurden - wie beschrieben - nur straßenseitig von außen besichtigt.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand des Kreises-Düren nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich stellt das Grundstück als gemischte Baufläche "M" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."



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.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen.

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.



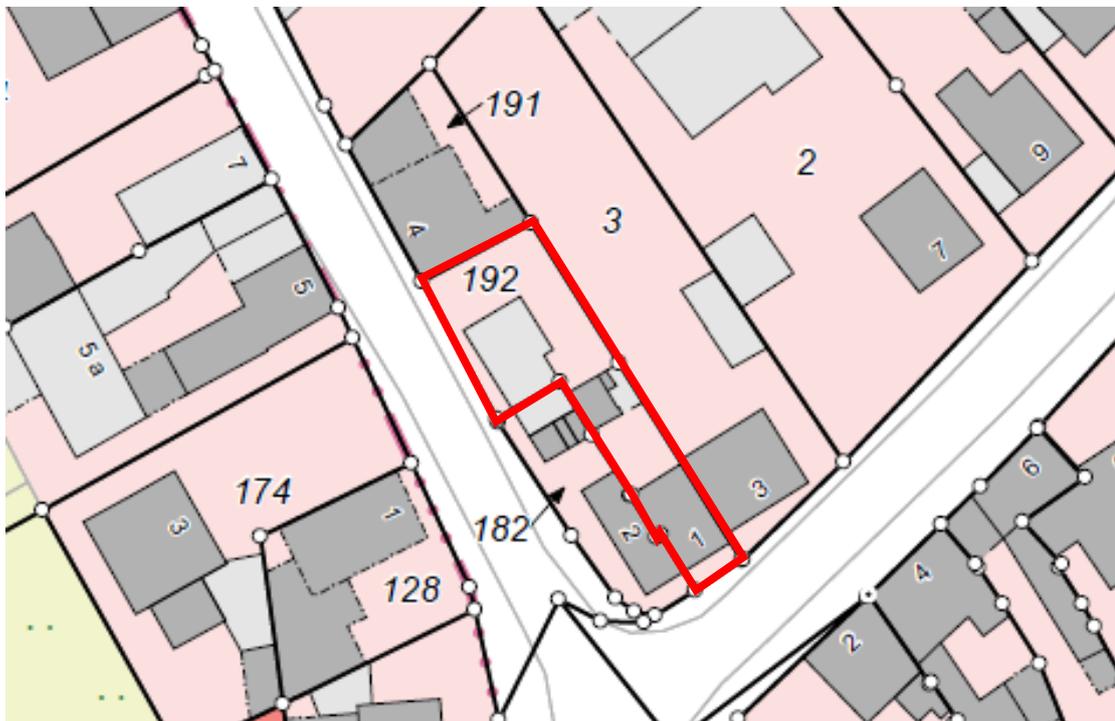
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Barmen

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
14	192	Gebäude- und Freifläche, Lankenstraße 1	334 qm

- Front Lankenstraße : rd. 5,0 m
- Front Steinweg : rd. 15,0 m
- Tiefe (von der Lankenstraße) : rd. 39,5 m
- Grundstückszuschnitt : hammerförmig
(siehe folgenden Ausschnitt aus der Flurkarte)



Ausschnitt aus der Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **240,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** **Mischgebiet**
- **Geschosszahl** **I - II**
- **Tiefe** **35 m**
- **Fläche** **525 qm**
- **Beitragszustand** **erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB
kostenerstattungs- und kanalschlussbeitragsfrei nach KAG**

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Der o.a. Bodenrichtwert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Aufgrund der 2. Front mit den Garagen und den damit verbundenen Erschließungsvorteilen, wird ein Zuschlag von rd. 10 % auf den o. a. Wert vorgenommen (Faktor 1,10).

$$240,00 \text{ €/qm} \times 1,10 = \underline{\underline{264,00 \text{ €/qm}}}$$

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	Ansatz €/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
14	192	Gebäude- und Freifläche, Lankenstraße 1	334 qm	264,00 €	88.176,00 €	88.176,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	88.176,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	88.176,00 €



8.3 Gebäudewerte

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

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren - das folgende Sachwertmodell 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. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für I / 2024 Bund = 181,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF in € 2010	Wert/qm BGF in € x Index	Neubauwert in €	Abschr. in %	Gebäudezeitwert in €
1. Einfam. - Wohnhaus	236,2	667,00 €	1.208,60 €	285.470,00 €	66,0	97.060,00 €
1.1 geschlossene Hofüberdachung	8,3		pauschal			1.900,00 €
2. Hofgebäude	57,7	280,00 €	507,40 €	29.280,00 €	66,0	9.960,00 €
3. Gargentrakt	58,1	380,00 €	688,60 €	40.010,00 €	53,0	18.800,00 €
						127.720,00 €

Übertrag Gebäudewerte 127.720.00 €

Erläuterung der Hochzahlen 1 - 6 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewerte 127.720.00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 3.11 und 3.12, Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus

- lt. ImmoWert V / NHK 2010 -

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

Baujahr: 1902

fiktives Baujahr: 1971 (aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 2 + 3 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 725,00 - 716,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **667,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen**Anpassungs- und Korrekturfaktoren:**

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: --

Daraus folgt: 667,00 €/qm BGF x 1,0 = **667,00 €/qm BGF****2 Hofgebäude**Ausgangswert: **280,00 €/qm BGF****3 PKW-Garage****In Anlehnung an Garagentyp 14.1**

Standardstufen: 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 245,00 - 480,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **380,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen**4 Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Bewertungszeitpunkt 27 Jahre**

bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.

Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **66,0 %****5 Abschreibung wie das Wohnhaus****6 Baualter 37 Jahre bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer.**Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **53,0 %**

Übertrag Gebäudewerte 127.720.00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Lankenstraße 1
52428 Jülich-Barmen



27

Übertrag Gebäudewerte 127.720,00 €

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 16 des Wertgutachtens)	+	<u>2.700,00 €</u>
	=	130.420,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	130.420,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	9.500,00 €
Abzug	-	<u>0,00 €</u>

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u><u>139.920,00 €</u></u>
---	----------	-----------------------------------

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 vorhandenen Außenanlagen und der geringen Grundstücksgröße ein Wert zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€		88.176,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		139.920,00
	€		228.096,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	228.000,00



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 § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) 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 Renditegesichtspunkten 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 als Reihenmittelhaus mit Nebengebäuden 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 2023) Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser als Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht.

Für die hier vorliegende Objektart (Reihenhaus) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 228.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren rd. 1,09.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Grundstück mit relativ geringem Freibereich
- Lage in einem kleineren Ortsteil mit nur eingeschränkten Infrastruktureinrichtungen
- Wohnhaus mit teilweise über 100 Jahre alter Bausubstanz - modernisiert wie beschrieben -
- Insgesamt durchschnittliches Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garagen)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird zunächst ein Sachwertfaktor von 1,04 als zutreffend angesehen, der rd. 5 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{vorläufiger Sachwert} & \times & \text{Sachwertfaktor} & = & \text{vorläufiger marktangepasster Sachwert} \\ 228.000,00 \text{ €} & \times & 1,04 & = & \underline{\underline{237.120,00 \text{ €}}} \\ & & & & \text{=====} \end{array}$$



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 durchzuführende Arbeiten (analog zu 2010)
(siehe Seite 18 des Wertgutachtens)
- 5.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufig marktangepasster Sachwert 237.120,00 €

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

a) Abzug durchzuführende Arbeiten s.o. - 5.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert **= 232.120,00 €**



Ergänzende Ausführungen und Anpassung des ermittelten vorläufigen Verkehrswertes:

Sämtliche den Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Auswertungen des Gutachterausschusses (u. a. Sachwertfaktoren, Durchschnittspreise der Kauffälle etc.) basieren auf Daten der vergangenen Jahre. Die aktuellen Entwicklungen am Grundstücksmarkt sind in diesen Daten und Auswertungen hingegen nicht vollständig enthalten.

Das Gutachten wurde daher zunächst modellkonform erstellt und in einem weiteren Schritt werden die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen berücksichtigt.

Seit Anfang 2022 ist zu beobachten, dass sich das Zinsniveau für Immobiliendarlehen teilweise deutlich erhöht hat. Mit entsprechenden Auswirkungen für Darlehensnehmer. Dies hat bereits zu einer nachlassenden Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien geführt.

Zudem haben der Ukrainekrieg sowie die daraus resultierende Energiekrise zu weiteren Unsicherheiten geführt, die sich auf den Grundstücksmarkt auswirken.

Des Weiteren wurden/werden aufgrund der vorgenannten Energiekrise zunehmend restriktivere gesetzliche Vorgaben bezüglich durchzuführender energetischer Ertüchtigung von Wohngebäuden bei Eigentümerwechsel entwickelt.

Hierbei ist zu beobachten, dass von den vorgenannten Entwicklungen sowohl die einfachen und mittleren Wohnlagen als auch die guten und sehr guten Wohnlagen von diesen Entwicklungen betroffen sind.

Insgesamt ist feststellbar, dass die Situation am Grundstücksmarkt zu einer teilweisen Reduzierung der Kaufpreise geführt hat, dies jedoch stark abhängig ist von Lage, Objektart und energetischem Standard.

Ab Ende 2023 bis zum jetzigen Zeitpunkt konnte jedoch auch festgestellt werden, dass eine teilweise Beruhigung am Grundstücksmarkt stattgefunden hat.

Dies ist u.a. begründet in den teilweise leicht gesunkenen Zinsen für Immobiliendarlehen sowie der Entschärfung des ursprünglich geplanten Heizungsgesetzes. Diese Faktoren haben zu einer derzeit leicht optimistischen Stimmung geführt, die bewirkt, dass Immobilien wieder vermehrt in den Fokus potentieller Käufer rücken. Dies gilt sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger.

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird im vorliegenden Fall kein weiterer Abzug vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert vorgenommen.

Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung:

Das Wohnhaus wurde - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt. Die Angaben bzgl. heutigem Ausstattungsstandard, Bau- und Unterhaltungszustand sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird ein Abzug von 10 % vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert vorgenommen (Faktor 0,90).

Daraus folgt:

232.120,00 € x 0,90 = 208.908,00 € **rd. 209.000,00 €**



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses

Lankenstraße 1
in 52428 Jülich-Barmen

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 20.06.2024
mit

209.000,00 €

Herzogenrath, 19. August 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 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 01.01.2024