

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Anwesens

**Einfamilienhaus**

**Promenadenstraße 27**

**52428 Jülich**



Geschäftszeichen: 007 K 010/22  
Ausfertigung: 1 / 6  
**Bewertungs- und** 16. August 2022  
**Qualitätsstichtag:** 16. August 2022

**Ermittelter Verkehrswert:**

**€ 290.000,00**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02461-681-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich eingesehen werden.

**Büro Düren:**  
Oberstraße 135  
D-52349 Düren  
Fon 02421-17477  
Fax 02421-15580

**Büro Köln:**  
Im Mediapark 8  
50670 Köln  
Fon 0221-5540551  
Fax 0221-5540545

**Email:**  
info@kuckertz.com

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>5</b>
<b>VERGLEICHSAHLEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>7</b>
1.1 Gegenstand der Wertermittlung .....	7
1.2 Auftraggeber .....	7
1.3 Eigentümer .....	7
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung .....	7
1.5 Besondere Umstände dieser Wertermittlung .....	10
1.6 Grundbuchdaten .....	10
1.7 Zweck .....	11
1.8 Ortsbesichtigung/Teilnehmer .....	11
1.9 Unterlagen .....	11
<b>2 LAGE</b> .....	<b>13</b>
2.1 Ortsbeschreibung und Umgebung .....	13
2.2 Art des Gebietes .....	13
2.3 Verkehrsanbindung .....	13
2.4 Immissionen / Beeinträchtigungen .....	13
2.5 Parkmöglichkeiten / Stellplätze .....	13
<b>3 GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>14</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	14
3.2 Erschließung .....	14
3.3 Baurechtliche Situation .....	15
<b>4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>16</b>
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung / Derzeitige Nutzung .....	16
4.2 Flächen .....	16
4.3 Geschossflächenzahl .....	16
4.4 Grundflächenzahl .....	16
4.5 Bewertungsrelevantes Baujahr / Restnutzungsdauer .....	17
<b>5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>19</b>
5.1 Rohbau .....	19
5.2 Ausbau .....	20
5.3 Garagen / Stellplätze .....	21
5.4 Außenanlagen .....	21

5.5	Modernisierung / Instandhaltung / Umbauten.....	21
5.6	Energetische Eigenschaften .....	21
5.7	Bruttogrundfläche(n) / Bruttorauminhalt (e).....	22
5.8	Mietfläche(n).....	22
<b>6</b>	<b>BEURTEILUNG.....</b>	<b>23</b>
6.1	Lage .....	23
6.2	Bauweise .....	23
6.3	Ausstattung .....	23
6.4	Grundrisslösung .....	23
6.5	Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil.....	23
<b>7</b>	<b>BODENWERT .....</b>	<b>24</b>
7.1	Bodenrichtwert.....	24
7.2	Marktkonformer Bodenwert.....	24
<b>8</b>	<b>BES. OBJEKTSPEZIF. GRUNDSTÜCKSMERKMALE (boG) .....</b>	<b>25</b>
8.1	Besondere Ertragsverhältnisse .....	25
8.2	Instandhaltungsstau / Baumängel / Bauschäden .....	25
8.3	Bodenverunreinigungen / Altlasten .....	26
8.4	Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen .....	27
8.5	Baulasten .....	27
8.6	Denkmalschutz .....	27
8.7	Selbständig verwertbare Grundstücksteile .....	27
8.8	Abweichungen Gebäudeausstattung .....	28
8.9	Zusammenfassung der boG .....	28
<b>9</b>	<b>SACHWERT .....</b>	<b>29</b>
9.1	Baupreisindex.....	29
9.2	Zusatzbauteile/Sonderbauteile .....	29
9.3	Herstellungskosten nach NHK 2010 .....	30
9.4	Alterswertminderung.....	30
9.5	Zeitwert und Sachwert .....	31
<b>10</b>	<b>ERTRAGSWERT .....</b>	<b>32</b>
10.1	Rohertrag .....	32
10.2	Bewirtschaftungskosten.....	32
10.3	Liegenschaftszinssatz.....	33
10.4	Ertragswertberechnung .....	34
<b>11</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....</b>	<b>35</b>

---

11.1	Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren .....	35
11.2	Ableitung des Verkehrswertes .....	35
11.3	Schlussbemerkungen .....	36
<b>12</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....</b>	<b>37</b>

**ÜBERSICHTSBLATT**

Adresse: Einfamilienhaus  
 Promenadenstraße 27  
 52428 Jülich

Baujahr und Ursprungsbaujahr ca. 1934, Wiederaufbau nach WWII, An-  
 bewertungsre- bau 1959  
 levantes Bau- Baujahr 1986  
 jahr: Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer 44 Jahre

Objekt- teil	bewertungsre- levantes Bau- jahr	Gesamtnut- zungsdauer	Al- ter	Restnut- zungsdauer
Wohn- haus	1986	80	36	44
<b>Sachverständig angesetzte Restnutzungsdauer für das ge- samte Objekt im Ertragswertver- fahren</b>				<b>44</b>

Grundstück: Flurstücknummer: 3/1

Flächen: Grundstücksgröße: 239 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche: 163,60 m<sup>2</sup>  
 Bruttogrundfläche: 306,60 m<sup>2</sup>  
 Gesamtmietfläche: 125,00 m<sup>2</sup>

Wohnungsbindung: Keine.  
 Altlastenverdacht: Besteht nicht.  
 Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der  
 Zwangsversteigerung.

Bewertungstichtag: 16. August 2022  
 Qualitätsstichtag: 16. August 2022  
 Erstellungsdatum: 30. August 2022

**Objekt:**  
 Einfamilienhaus  
 Promenadenstraße 27  
 52428 Jülich

**Sachverständiger:**  
 Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz  
 Oberstraße 135  
 52349 Düren

Bodenwert:	€	66.900,00
Sachwert:	€	287.000,00
Jahresrohertrag:	€	10.500,00
Liegenschaftszins:		1,50
Ertragswert:	€	285.000,00
Verkehrswert:	€	290.000,00

## VERGLEICHSAHLEN

Basiswert: Verkehrswert einschließlich Instandhaltungsstau 315.000 €

Bodenwertanteil am Basiswert 21,24 %  
Bodenwert pro m<sup>2</sup> 279,92 €/m<sup>2</sup>

Rohertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit 3,33 %  
Reinertrag verzinst den Basiswert mit 2,68 %  
Basiswert / Jahresrohertrag 30,00-fach

Bewirtschaftungskosten (gesamt)	16,38 €/m <sup>2</sup> MF	19,50 % ROE
Verwaltungskosten	2,50 €/m <sup>2</sup> MF	2,97 % ROE
Instandhaltungskosten	12,20 €/m <sup>2</sup> MF	14,52 % ROE
Mietausfallwagnis	1,68 €/m <sup>2</sup> MF	2,00 % ROE

Basiswert pro m<sup>2</sup> Mietfläche (MF) 2.520,00 €

Flächenrelationen  
Nutzfläche/Bruttogrundfläche 0,41  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,34

## **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 Gegenstand der Wertermittlung**

Einfamilienhaus  
Promenadenstraße 27  
52428 Jülich

### **1.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Jülich  
Wilhelmstraße 15  
D-52428 Jülich

### **1.3 Eigentümer**

XXX

### **1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung**

#### **Informationsquellen und Sachverhaltsermittlungen**

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund der unten genannten Unterlagen, erhaltener schriftlicher oder mündlicher Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Auftragsgemäß erfolgten keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden beauftragt. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl., oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Die auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen wie: Planauszüge, verschiedenen örtlich vorgenommenen Flächenberechnungen und dgl. werden nur

**Objekt:**  
Einfamilienhaus  
Promenadenstraße 27  
52428 Jülich

**Sachverständiger:**  
Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz  
Oberstraße 135  
52349 Düren

stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmass oder vollständige Neuberechnung geprüft. Auszugsweise werden diese Unterlagen, soweit sie dem besseren Verständnis dieser Wertermittlung dienen, als Anlage zu diesem Gutachten beigelegt.

Für die Bewertung wurden Eigentums- und Mietverhältnisse, planungsrechtliche Vorgaben, Geschäftsaktivitäten sowie sonstige wesentliche, vom derzeitigen Eigentümer bzw. Auftraggeber und den Behörden zur Verfügung gestellten Informationen berücksichtigt. Meine Wertangaben basieren auf der Annahme, dass diese Informationen vollständig und richtig sind. Ich bin nicht verpflichtet, diese Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen bzw. Grundbucheinsicht und Einsicht in Kataster- oder Baulastenverzeichnisses zu nehmen. Dies ist die Aufgabe des Auftraggebers im Rahmen seiner Verpflichtung, mir die für die Durchführung dieses Auftrages erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen schriftlichen Vereinbarung sowie der Erteilung einer ausdrücklichen schriftlichen Vollmacht, um mir die Einsichtnahme von Grundbuch/Register etc. überhaupt zu ermöglichen.

Ich habe unterstellt, dass alle dem Auftraggeber oder seinen Beratern bekannten Vorgänge, die für diese Bewertung von Bedeutung sind wie der Abschluss neuer Mietverträge, Änderungen wesentlicher Vertragsbestandteile in bestehenden Mietverträgen, rechtliche und baurechtliche Anforderungen etc. an mich weitergegeben worden sind und dass die Vorgaben aktuell sind. Anfragen bei Behörden werden oft nur mündlich gestellt, sodass vor Erwerb oder Bebauung jeweils eine schriftliche Bestätigung der zuständigen Behörden empfohlen wird.

Eine Berechnung des umbauten Raumes wurde nicht durchgeführt. Die der Bewertung zugrunde liegenden Flächen wurden nicht durch örtliches Aufmass plausibilisiert. Die Plausibilität der von mir vom Kunden zur Verfügung gestellten Flächenangaben wird lediglich anhand von Bauplänen überprüft, soweit mir diese ausgehändigt werden.

Ich habe keine technische Untersuchung des Objektes vorgenommen. Die tragende Konstruktion, evtl. vorhandenes Holz oder andere Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, wurden nicht untersucht. Ich habe angenommen, dass sich solche Gebäudeteile in einem guten Zustand befinden und frei von Mängeln bzw. Schäden sind. Offensichtliche Mängel oder Schäden werden angemessen berücksichtigt und auch im Gutachten aufgenommen, soweit sie für mich erkennbar sind. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht; diesbezüglich ist ein Schadensgutachter hinzuzuziehen. Die in diesem Zusammenhang von mir getroffenen Aussagen zum Gebäudezustand bzw. technischen Zustand der Immobilie, zu Bauschäden und Baumängeln, stellen kein Gutachten dar, sind als unverbindlich zu betrachten und werden von mir ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer Überprüfung durch einen dementsprechend ausgebildeten Sachverständigen (z.B. öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden) gestellt.

Mir ausgehändigte Unterlagen zur Erstellung einer Bewertung wurden nicht mit den Originalen verglichen.

**Haftung**

Für Fehler und Mängel am Gutachten, zu denen auch das Fehlen ausdrücklich zugesicherter Eigenschaften gehört, hafte ich nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

**Mitwirkungspflichten des Kunden**

Ich führe den Bewertungsauftrag entsprechend des mir vom Auftraggeber mitgeteilten Bewertungszweckes durch. Der Auftraggeber ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bewertung verpflichtet, mir die angeforderten Unterlagen voll inhaltlich und so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, dass ich in der Lage bin, den Bewertungsauftrag durchzuführen und die mit dem Auftraggeber getroffenen zeitlichen Vereinbarungen einzuhalten. Verzögerungen, die auf eine Verletzung der Mitwirkungspflicht des Auftraggebers zurückzuführen sind, sind von mir nicht zu vertreten. Ferner übernehme ich auch keine Haftung für Unrichtigkeiten des Bewertungsergebnisses, sofern mir der Auftraggeber falsche oder fehlerhafte Informationen mitgeteilt hat.

**Vertraulichkeit**

Meine Bewertungen und Berichte sind nur für den Auftraggeber bestimmt und von ihm nur für den mir gegenüber angegebenen Bewertungszweck zu verwenden. Die Bewertungen und Berichte sind vom Auftraggeber vertraulich zu behandeln.

Soll meine Bewertung vom Auftraggeber Dritten zugänglich gemacht werden bzw. durch Dritte verwendet werden, so muss dies ausdrücklich aus dem Auftrag und dem angegebenen Bewertungszweck hervorgehen. Die Bewertung begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine Haftung Dritter gegenüber durch mich besteht nicht.

Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte bedarf ansonsten meiner schriftlichen Zustimmung; ferner ist der Auftraggeber nicht berechtigt, ohne meine Zustimmung die Bewertung ganz oder teilweise in Umlauf zu bringen, zu veröffentlichen sowie in anderen Veröffentlichungen auf diese Bewertung Bezug zu nehmen.

**1.4.1 Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen**

Rechtsgrundlagen sind Gesetze und Verordnungen über die Wertermittlung, wie z.B.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Fundstelle BGBl. I 2010 S. 639
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- NHK 2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Wertrichtlinien (WertR) mit den Normalherstellkostentabellen (NHK 2000) und andere, in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe
- Sachwertmodell der AGVGA – NRW vom 16.07.2013
- Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung Version 2.0.

**Objekt:**

Einfamilienhaus  
Promenadenstraße 27  
52428 Jülich

**Sachverständiger:**

Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz  
Oberstraße 135  
52349 Düren

An gängiger Fachliteratur wurde u.a. eingesetzt z.B.

- Verkehrswertermittlungen von Grundstücken' Kommentar und Handbuch von Prof. Kleiber u.a., 9. Aufl. 2020
- Gerady - Möckel - Troff (begr. von Rössler/Langer): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung 2010

### 1.5 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Es sind keine besonderen Umstände innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 1.6 Grundbuchdaten

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht			Grundbuch von	Blatt
Jülich			Jülich	6604
Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
Jülich	4	3/1	Gebäude- und Freifläche, Promenadenstraße 27	239 m <sup>2</sup>
<b>Größe gesamt</b>				<b>239,00 m<sup>2</sup></b>

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragung.

Abteilung I:

XXX

Abteilung II:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

### **1.7 Zweck**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### **1.8 Ortsbesichtigung/Teilnehmer**

Die Ortsbesichtigung fand am 16. August 2022 statt.

Teilnehmer:

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

Es konnten alle Räumlichkeiten der baulichen Anlage sowie das Grundstück begangen und besichtigt werden. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

### **1.9 Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Verkehrswertgutachten XXX vom 30.01.2020
- Baupläne (Eingabepläne in Kopie, genehmigt)
- Grundbuchauszug vom 19.05.2022

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft, ermittelt oder eingesehen:

- Aufzeichnungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung
- Auskunft des Gutachterausschusses bezüglich des Richtwertes
- Erschließungskosten
- Bauakte in digitaler Form
- Ermittlung der BGF aus den Grundrissen
- Baurecht
- Baulasten
- Marktmieten
- Liegenschaftszinssatz
- Marktanpassungsfaktoren.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertmindernden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

## **2 LAGE**

### **2.1 Ortsbeschreibung und Umgebung**

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Bundesrepublik Deutschland im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens innerhalb des Kreisgebietes Düren (266.772 Einwohner, Stand 31.12.2021) und der Stadt Jülich (32.635 Einwohner, Stand 31.12.2021) im südlichen Gebiet der Kernstadt von Jülich (18.200 Einwohner, Stand 31.12.2021).

### **2.2 Art des Gebietes**

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Kernstadt von Jülich südlichen Bereich der Kernstadt. Die Jülicher Innenstadt liegt rd. 500 nördlich und ist gut fußläufig zu erreichen. Die Umgebungsbebauung ist durch Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise geprägt.

### **2.3 Verkehrsanbindung**

Jülich ist über die Bundesstraßen 55 und 56 und die in rd. 3 km entfernte Bundesautobahn 44, Anschlussstellen Jülich-Ost und Jülich West und an die rd. 15 km entfernte Bundesautobahn 4 Anschlussstellen Düren-West/Düren/Düren-Ost mit dem Pkw angebunden. Der Ortsteil verfügt über regelmäßige Busverbindungen in die Stadt Jülich und die umliegenden Ortschaften.

Über den Jülicher und Dürener Bahnhof bestehen umfangreiche Anbindungen an das Schienennetz und an den Regionalbahnverkehr. In nord-südlicher Richtung ist das Kreisgebiet Düren durch das Angebot und die Trassenführung der Rurtalbahn von der Stadt Linnich bis zur Stadt Heimbach angebunden.

### **2.4 Immissionen / Beeinträchtigungen**

Im Rahmen der örtlich zulässigen Nutzung wurden keine über das übliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen festgestellt.

### **2.5 Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

- Öffentliche Stellplätze im Bereich der Straße.

### **3 GRUNDSTÜCK**

#### **3.1 Grundstücksbeschreibung**

Zuschnitt / Form:

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt ebenerdig zum Straßenniveau. Gartenseitig zum Erschließungsgang von der Brockmüllerstraße ist das Grundstück ebenerdig mit dem Kellerausgang angelegt.

Maße:

Das Grundstück verfügt über eine Grundstücksfront auf der Ecklage Promenadenstraße – Lorsbeckerstraße von rd. 26 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 19 m.

#### **3.2 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen, die endgültig ausgebaut sind. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 27.06.2022 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

Die Promenadenstraße und die Lorsbecker Straße sind in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügen über einen zweiseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße. Über einen Fußweg von der Brockmüllerstraße ist das Bewertungsgrundstück an der Gebäuderückseite über den Kellereingang erreichbar.

### 3.3 Baurechtliche Situation

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile 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 die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Gebietscharakter ist als Wohngebiet einzustufen.

## **4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung / Derzeitige Nutzung**

Beidseitig über „Eck“ angebautes Einfamilienhaus in massiver, II-geschossiger Bauweise, unterkellert mit Walmdach und Flachdachbereich. Dachgeschossausbau angefangen, aber nicht fertig gestellt und wird daher nicht werterhöhend erfasst.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

### **4.2 Flächen**

Folgende Flächenangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt bzw. vorliegende Flächenangaben wurden plausibilisiert. Die Flächenangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau.

Grundstücksfläche	239 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche rd.	81,80 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	306,60 m <sup>2</sup>
Geschossfläche rd.	163,60 m <sup>2</sup>
Gesamtmietfläche rd.	125,00 m <sup>2</sup>

### **4.3 Geschossflächenzahl**

Die Geschossfläche beträgt rd. 163,60 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von 239 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rd. 0,68.

### **4.4 Grundflächenzahl**

Die überbaute Grundfläche beträgt rd. 81,80 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von 239 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von rd. 0,34.

#### 4.5 Bewertungsrelevantes Baujahr / Restnutzungsdauer

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr des/der aufstehenden Gebäude wird unter Berücksichtigung der seit Fertigstellung nachträglich erfolgten Modernisierungen über ein Punkteraster der Modernisierungsgrad nach dem im Sachwertmodell der AGVGA-NRW als „Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ veröffentlichten Modells ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und des Baualters des Gebäudes kann dann ein bewertungsrelevantes Baujahr ermittelt werden, das als Grundlage für die Ermittlung der Abschreibung dient. Aus dem bewertungsrelevanten Baujahr und nach einschlägiger Bewertungsliteratur anzusetzender Gesamtnutzungsdauer bzw. aus der Gesamtnutzungsdauer, die dem jeweiligen Sachwertmodell unterstellt ist, lässt sich die bewertungsrelevante (modifizierte) Restnutzungsdauer ermitteln.

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich 1934, Wiederaufbau nach WWII,  
Anbau 1959, Umfangreiche Modernisierungen ab 2010  
Bewertungsrelevantes Baujahr: 1986

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Jülich, Promenadenstraße 27	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	
	Modernisierung von Bädern	2	2	
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
	Summe	20	13	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	13
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr ! 2022
	Baujahr	1934
	tatsächliches Alter	88 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	71 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer	44 Jahre
	lineare Alterswertminderung	45 %

© ARVGA NRW / GA Dortmund Stand 01.01.2019

Objektteil	bewertungsrelevantes Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Wohnhaus	1986	80	36	44
<b>Sachverständig angesetzte Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt im Ertragswertverfahren</b>				<b>44</b>

**Objekt:**  
 Einfamilienhaus  
 Promenadenstraße 27  
 52428 Jülich

**Sachverständiger:**  
 Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz  
 Oberstraße 135  
 52349 Düren

## 5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 5.1 Rohbau

Bauweise:

Massiv.

Fassade:

Überwiegend Putz mit Anstrich und Wärmedämmverbundsystem, Kellerwände und Bodenplatte nicht gedämmt. Gartenseite mit Verblendung.

Außenwände/Fundamente:

Massives Mauerwerk/vermutlich Streifenfundamente.

Dach:

Kombination aus Walmdach und Flachdachform, eine Dachgaube, Dach in Zimmermannkonstruktion, Walmdach mit Betonsteindeckung, Flachdach mit Bitumen, Wärmedämmung in Eigenleistung nicht fachgerecht und nicht fertig gestellt.

Decken:

Zwischen KG und EG Betondecke, ansonsten vermutlich Holzbalkendecken.

Treppen:

Kellertreppe Beton, ansonsten Holztreppehaus vom EG bis zum Speicher.

## 5.2 Ausbau

### Innenwände:

Überwiegend glatt verputzt oder Gipskarton mit Anstrich, tlw. Wandaufbau mit Nischenbildung und Sichtverblendung, Badezimmer und Gäste-WC tlw. mit Wandfliesen.

### Fenster:

Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, außenliegende Kunststoffrollläden elektrisch bedienbar, wenige Fenster älter in Aluminiumrahmen.

### Türen:

Hauseingangstüre erneuert in Metall- bzw. Aluprofil mit Fensterelement, Innentüren erneuert Holz Türen und Zargen weiß beschichtet, Kellerausgang Kunststofftüre mit Glaselemente.

### Böden:

EG Feinsteinzeug, ansonsten überwiegend Laminat. Badezimmer gefliest, Kellerböden Beton.

### Sanitärausstattung:

Badezimmer moderne Ausstattung mit freistehender Badewanne, barrierefreier Dusche, WC, Bidet und Waschbecker; Gäste-WC moderne Ausstattung mit WC und Waschbecken.

### Elektroinstallation:

Elektroverteilung mit 20 Sicherungsautomaten und FI-Schalter, durchschnittlicher Standard mit 3-4 Steckdosen und jeweils einem Lichtschalter; tlw. abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern.

### Heizung/Warmwasser:

Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasserversorgung, Beheizung tlw. als Fußbodenheizung und tlw. mit Radiatoren.

### Lüftung:

Herkömmliche Fensterlüftung.

Sonstiges:

Offener Kamin im Wohnzimmer. Ausgang vom Keller ebenerdig zum Hinterausgang.

### **5.3 Garagen / Stellplätze**

Ehemalige Garage im Keller zurückgebaut und der Raum jetzt als Keller genutzt.

### **5.4 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse, gärtnerische Anlagen, Wege, Terrasse, Einfriedungen, Gartenhaus etc.

### **5.5 Modernisierung / Instandhaltung / Umbauten**

Die Modernisierungen wurden ab dem Jahr 2010 überwiegend in Eigenleistung durch den Eigentümer durchgeführt.

- Einbau isolierverglaster Fenster
- Wärmedämmung der Fassade
- Einbau Fußbodenheizung
- Modernisierung der Heizungsanlage einschließlich Warmwasser nach Wasserschaden
- Erneuerung Elektro
- Erneuerung Bodenbeläge
- Erneuerung Dacheindeckung mit Dachgaube
- Begonnener Ausbau des Spitzboden

### **5.6 Energetische Eigenschaften**

Verbesserte energetische Eigenschaften durch

- nachträglich aufgetragenen Wärmedämmputz
- Erneuerung der Heizungsanlage.

**5.7 Bruttogrundfläche(n) / Bruttorauminhalt (e)**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Länge [m]</b>	<b>Breite [m]</b>	<b>Fläche nach DIN 277 [m<sup>2</sup>]</b>
KG	9,37	8,73	81,8
EG	9,37	8,73	81,8
OG	9,37	8,73	81,8
DG	3,80	8,73	33,2
	5,57	5,03	28,0
<b>Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)</b>			<b>306,6 m<sup>2</sup></b>

**5.8 Mietfläche(n)**

Die folgende Wohnfläche wurde aus dem örtlichen Aufmaßes des Erstgutachtens mit 125 m<sup>2</sup> übernommen:

<b>Mieteinheit</b>	<b>Mietfläche [m<sup>2</sup>]</b>
Wohnhaus	125,00
<b>Mietfläche</b>	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>

## **6 BEURTEILUNG**

### **6.1 Lage**

Die Wohnlage innerhalb von Jülich als ruhigere Stadtrandlage ist gut. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Nebenstraße nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt.

Die Umgebung ist städtisch geprägt. Es besteht in der näheren Umgebung und tlw. auch fußläufig erreichbar eine gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten etc.).

### **6.2 Bauweise**

Die Bauweise des Objektes ist massiv. Ein erhöhter Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Fertigstellungs-, und Sanierungsstau wurde bezüglich des Bewertungsobjektes festgestellt und wird wertmindernd als BoG nachfolgend berücksichtigt.

### **6.3 Ausstattung**

In Anlehnung an das Sachwertmodell nach SW-RL ist das aufstehende Gebäude der Gebäudestandardkennzahl 3,19 zuzuordnen. Die Ableitung der Gebäudestandardkennzahl ist dieser Bewertung in der Anlage beigelegt.

### **6.4 Grundrisslösung**

Die Grundrisslösung ist nur bedingt wirtschaftlich. Folgendes wird ggf. von Marktteilnehmern als Einschränkung der Nutzbarkeit gewertet:

- Gefangene Räume (Badezimmer im OG).

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil**

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus konzipiert und errichtet und als solches zum Wertermittlungsstichtag genutzt. Eine Folgenutzung in diesem Bereich ist m. E. auch zum Wertermittlungsstichtag gegeben. Eine Marktgängigkeit der Immobilie kann unterstellt werden. Dies gilt sowohl für einen möglichen Verkauf und Eigennutzung durch den neuen Eigentümer wie auch bei Vermietung der Liegenschaft.

Die Drittverwendung des Bewertungsobjektes ist derzeit aufgrund der bestehenden Vermietungssituation eingeschränkt. Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern steht typischerweise die Eigennutzung im Vordergrund. Derartige Immobilien werden eher nicht als Kapitalanlage angesehen. Die Vermietungssituation führt daher zu einem im Vergleich zu einer leerstehenden Immobilie eingeschränkten Käuferkreis.

Der aufgelaufene Instandhaltungsstau/Baumängel beeinträchtigen die Wohn- und Nutzqualität der Immobilie bzw. müssen von einem Käufer beseitigt werden. Die Unsicherheit über die Höhe der Beseitigungs- und Folgekostenkosten, den damit verbundenen Arbeits- und Zeitaufwand schränken den Käuferkreis ggf. ein.

## 7 BODENWERT

### 7.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Düren veröffentlichte zum Stichtag 01.01.2022 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von € 280,0 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke bis zu einer Tiefe von 35 m und einer Größe von 525 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Marktkonformer Bodenwert

#### Bodenwert

Fläche	239 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	280,0 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	280,0 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert ungerundet	66.920 €
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>66.900 €</b>

### 7.3 Zusammenfassung der Bodenwerte

Teilfläche	Fläche	Bodenrichtwert	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland	239 m <sup>2</sup>	280,0 €/m <sup>2</sup>	280,00 €/m <sup>2</sup>	66.900 €
<b>Bodenwert</b>	<b>239,0 m<sup>2</sup></b>			<b>66.900,00 €</b>

## **8 BES. OBJEKTSPEZIF. GRUNDSTÜCKSMERKMALE (boG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

### **8.1 Besondere Ertragsverhältnisse**

Es bestehen zum Wertermittlungstichtag keine besonderen Ertragsverhältnisse, die in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind.

### **8.2 Instandhaltungsstau / Baumängel / Bauschäden**

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

Die durchgeführten Arbeiten und Modernisierungen am Bewertungsobjekt entsprechen teilweise nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bei der Ortsbesichtigung wurden seitens der Eigentümer folgenden Mängel angesprochen und in der Örtlichkeit gezeigt:

- Teile der Bodenfliesen im EG und Bad sind auf neuer Fußbodenheizung verlegt. An verschiedenen Stellen sind Verklebung und Fugen locker und tlw. Rissbildung erkennbar.
- Wasserführende Leitungen wurden tlw. in Kombination von Kupfer- und Stahlleitungen errichtet.
- Die oberste Stufe ist deutlich höher als die übrigen Stufen und führt zu erhöhter Sturzgefahr.
- Die Dachdämmung ist nicht fachgerecht ausgeführt
- Keller nicht gedämmt, tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

<b>Instandhaltungsstau - Baumängel - Bauschäden</b>	€
Viele Gewerke in Eigenleistung, tlw. nicht fachgerecht. Alter Keller ohne heute übliche Abdichtung. Pauschale Berücksichtigung (200,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.) x 125 m <sup>2</sup> =	25.000,00 €
<b>Gesamt:</b>	<b>25.000,00 €</b>

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal € 25.000 berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

Es wurden keine Bauteile inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Der Sachverständige ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Auch wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Instandhaltungsstaus/Bauschäden/Baumängel pauschal und auf Basis von Erfahrungssätzen erfolgt ist und eine genauere Eingrenzung der zu erwartenden Kosten nur über ein Gutachten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden erfolgen kann. Vor vermögensmäßigen Dispositionen wird dies ausdrücklich empfohlen.

### **8.3 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Technische Untersuchungen des Grund- und Bodens wie auch der Bausubstanz hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstücksbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahme der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Erkundungen oder Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich und aufgrund der Nutzungshistorie keine Anhaltspunkte festgestellt werden, die einen Altlastenverdacht begründen würden.

Weitgehend gesicherte Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten würde ein Gutachten eines Sachverständigen mit entsprechendem Sachgebiet erbringen. Da zum Wertermittlungstichtag kein Altlastengutachten bzw. Bodenuntersu-

chungsgutachten vorliegt, wird zunächst für die Bewertung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Altlastenverdacht ergeben oder eine Altlast nachgewiesen werden, müsste die Wertermittlung in diesem Gutachten entsprechend angepasst werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren, Umweltamt vom 23.06.2022 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Lediglich der Hinweis, das im gesamten Stadtgebiet von Jülich mit anthropogen geprägten Stadtböden gerechnet werden muss, die auch durch Kriegseinwirkungen in ihrer Zusammensetzung verändert sein können.

#### **8.4 Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen**

Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen bekannt.

#### **8.5 Baulasten**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Jülich vom 23.06.2022 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

#### **8.6 Denkmalschutz**

Aufgrund des Alters und der Art der Bauweise ist davon auszugehen, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht. Dementsprechend hat der Sachverständige keine Auskünfte bei den zuständigen Behörden eingeholt.

#### **8.7 Selbständig verwertbare Grundstücksteile**

Es bestehen keine selbständig verwertbaren Grundstücksteile, die nicht schon in der Bodenwertermittlung erfasst wurden.

**8.8 Abweichungen Gebäudeausstattung**

<b>Abweichung Gebäudeausstattung - Nebengebäude</b>	€
Dachgaube	3.000,00 €
Offener Kamin	1.000,00 €
Eingangsstufen	500,00 €
<b>Gesamt:</b>	<b>4.500,00 €</b>

**8.9 Zusammenfassung der boG**

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	€
1) Besondere Ertragsverhältnisse	
2) Instandhaltungsstau / Baumängel / Bauschäden	- 25.000,00 €
3) Wirtschaftliche Überalterung	
4) Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand / Modernisierung	
5) Freilegungskosten	
6) Bodenverunreinigungen / Altlasten	
7) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	
8) Baulasten	
9) Denkmalschutz	
10) Selbständig verwertbare Grundstücksteile	
11) Abweichung Gebäudeausstattung - Nebengebäude	4.500,00 €
<b>Gesamt:</b>	<b>- 20.500,00 €</b>

## 9 SACHWERT

Der Sachwert (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Kosten der baulichen Anlagen (wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und die Kosten der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) nach Herstellungskosten zu ermitteln. Die Herstellungskosten aller baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung ihres Alters, der vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Die Herstellungskosten von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der objektartspezifische Sachwertfaktor (allgemeine Marktanpassung) als Ausgleichsfaktor zwischen vorläufigem Sachwert und dem vorläufigen marktangepassten Sachwert wird auf der Grundlage der aus ausgewerteten Marktdaten abgeleiteten Funktion des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte angesetzt. Der vorläufige marktangepasste Sachwert wird dann um den Wertbeitrag der besonderen objektspezifischen Marktanpassung zur subsidiären Berücksichtigung „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV erhöht oder gemindert und führt zum Verkehrswert (Marktwert). Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010), berechnet.

### 9.1 Baupreisindex

Baupreisindex Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer Originalwert 2010 = 100:

- Jahr 2022
- Quartal II
- Indexstand: 163,40

### 9.2 Zusatzbauteile/Sonderbauteile

- Keine.

### 9.3 Herstellungskosten nach NHK 2010

#### Gebäudetyp nach NHK 2010:

Gebäudeart 3.12/3.13

Baujahreseinstufung:	Ursprungsbau- jahr 1934, be- wertungsrele- vantes Baujahr 1991
Ausstattungsstandard:	3,19
Baupreis nach NHK 2010:	689,00 €/m <sup>2</sup>

Normalherstellungskosten nach NHK 2010	689,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	306,60 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		211.247 €
Baupreisindex	1,634	
<b>Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatz- bauteile</b>		<b>345.178 €</b>

### 9.4 Alterswertminderung

Alterswertminderung linear

Alter	36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	44 Jahre
Alterswertminderung	45,0 %
<b>Alterswertminderung (345.178 € * 45,0 %)</b>	<b>155.330 €</b>

**9.5 Zeitwert und Sachwert**

Herstellungswert		345.178 €
Alterswertminderung	-45,0 %	-155.330 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>189.848 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen	3,0 %	5.695 €
Hausanschlüsse pauschal		2.500 €
<b>Zeitwert gesamt</b>		<b>198.043 €</b>
Bodenwert		66.900 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		264.943 €
Marktanpassung - bzw. Sachwertfaktor	1,16	
BoG`s		-20.500 €
Sachwert		286.834 €
<b>Sachwert gerundet</b>		<b>287.000,00 €</b>

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des vorläufigen Sachwertes unter Berücksichtigung der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktors (Marktanpassung). Der so ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert wird um die eventuellen Werte der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergänzt und führt zum Sachwert.

## 10 ERTRAGSWERT

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (§ 15 Abs. 1 WertV). Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 16 Abs. 1 WertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung, § 16 Abs. 2 WertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 16 Abs. 3 WertV). Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben üblicherweise den Ertragswert des Grundstücks (§ 15 Abs. 3 WertV).

### 10.1 Rohertrag

Ausgehend von vergleichbaren Marktmieten und hilfsweise von Daten aus Mietspiegeln und Mietpreisveröffentlichungen von entsprechenden Instituten oder Verbänden wie z. B. der Immobilienverbandes Deutschland (IVD), BulwienGesaAG etc. werden die die folgenden Mieten als nachhaltig angesehen:

Mieteinheit	MF [m <sup>2</sup> ] / Anzahl	marktübl. Rohertrag / m <sup>2</sup>	marktübl. Rohertrag / Monat	marktübl. erzielbarer Roh-ertrag/Jahr
Wohnhaus	125,00	7,00 €	875 €	10.500 €
<b>Rohertrag</b>				<b>10.500,00 €</b>

### 10.2 Bewirtschaftungskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten bleiben im Rahmen dieser Ermittlung unberücksichtigt, da diese üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden (können). Von den folgenden und im Bereich des Bewertungsobjektes üblichen Bewirtschaftungskosten kann ausgegangen werden.

Verwaltungskosten	Fläche/Stk	RoE	Kosten	% RoE	Betrag
Wohnen	125 m <sup>2</sup>	10.500 €	2,50 €/m <sup>2</sup>	2,97 %	312 €
<b>Verwaltungskosten</b>					<b>312 €</b>

**Objekt:**  
Einfamilienhaus  
Promenadenstraße 27  
52428 Jülich

**Sachverständiger:**  
Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz  
Oberstraße 135  
52349 Düren

<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>Fläche/Stk</b>	<b>RoE</b>	<b>Kosten</b>	<b>% RoE</b>	<b>Betrag</b>
Wohnen	125 m <sup>2</sup>	10.500 €	12,20 €/m <sup>2</sup>	14,52 %	1.525 €
<b>Instandhaltungskosten</b>					<b>1.525 €</b>
<b>Mietausfallwagnis</b>	<b>Fläche/Stk</b>	<b>RoE</b>	<b>Kosten</b>	<b>% RoE</b>	<b>Betrag</b>
Wohnen	125 m <sup>2</sup>	10.500 €	1,68 €/m <sup>2</sup>	2,00 %	210 €
<b>Mietausfallwagnis</b>					<b>210 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>16,38 €/m<sup>2</sup></b>	<b>19,50 % ROE</b>	<b>2.047 €</b>

### 10.3 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Düren veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht vom 01.01.2022 einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für dem Bewertungsgegenstand ähnliche Objekte. Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von 1,50 ist unter Berücksichtigung

- der Lage des Objektes,
- der Qualität des Objektes und
- der Vermietungssituation

bei derartigen Objekten marktkonform und angemessen.

Sachverständig angesetzter Liegenschaftszinssatz 1,50

**10.4 Ertragswertberechnung**

Marktüblicher Jahresrohertrag		10.500 €
Bewirtschaftungskosten		-2.047 €
<b>Jahresreinertrag (JRE)</b>		<b>8.453 €</b>
Liegenschaftszins	1,50 %	
Bodenwert	66.900 €	
Bodenwertverzinsung		-1.003 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>		<b>7.450 €</b>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	44	
Vervielfältiger	32,0406	
Ertragswert der baulichen Anlage		238.702 €
Bodenwert		66.900 €
BoG`s		-20.500 €
Ertragswert		285.102 €
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>285.000,00 €</b>
Rohertragsvervielfältiger (informativ)	27,14	

## 11 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen oder tatsächlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

### 11.1 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (BGH vom 13.07.1970, II, ZR 189/68). Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Einstufung als Objekt zur Eigennutzung eindeutig einzuordnen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert somit aus dem Sachwert abgeleitet.

### 11.2 Ableitung des Verkehrswertes

Verfahren	Wertbeitrag	
Bodenwert	66.900 €	
Sachwert	287.000 €	287.000 €
Ertragswert	285.000 €	
Verkehrswert vor Anpassung		287.000 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>290.000 €</b>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre üblicherweise zu

Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

**€ 290.000,00**

(Zweihundertneunzigtausend EURO)

### **11.3 Schlussbemerkungen**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Der ermittelte Marktwert (Verkehrswert) basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemiezustände gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Düren, den 30. August 2022

---

Dipl.-Kfm. Robert Kuckertz

## 12 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich)
- Anlage 3: Grundrisse/Mietflächen
- Anlage 4: Gebäudebewertung nach SW-RL / NHK 2010
- Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjektes