

# 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 bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Jülich einsehen.*

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Broichstraße 14 in 52428 Jülich-Broich



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 17/23**



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten  
und in der Anlage des Wertgutachtens



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	7
1.6 Unterlagen	7
<b>2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	
2.1 Lage	8 + 9
<b>3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG</b>	10
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10 + 11
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
<b>4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN</b>	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 + 13
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13 + 14
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	14
4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau	15
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	15
<b>5.0 BAUBESCHREIBUNG</b>	16 - 18
5.1 Hausanschlüsse	18
5.2 Außenanlagen	18 + 19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	19 - 20
5.4 Energetische Beurteilung	20
5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen	21
5.6 Modernisierung	21
5.7 Weitergehende Hinweise	21 + 22



---

	<b>Seite</b>
<b>6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG</b>	22 + 24
<b>7.0 BEWERTUNG</b>	
7.1 Wertermittlungsverfahren	25
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25 + 26
<b>8.0 SACHWERTERMITTLUNG</b>	
8.1 Bodenwert	27
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	28
8.3 Gebäudewerte	29 + 30
8.4 Vorläufiger Sachwert	31
<b>9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	32 - 36
Literaturverzeichnis	37



## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

- in Erbengemeinschaft -

Amtsgericht Jülich

Grundbuch von Broich

Blatt 1058 Nr. 7

Gemarkung Broich

Flur 15

Flurstück 78

Größe **787 qm**

### 1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes  
***in einem Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft***

### 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), 55. Auflage, 2023

### 1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich  
Abteilung 007 K  
gemäß Beschluss vom 20.07.2023  
Geschäfts-Nr.: 007 K 17/23



1.4 Ortsbesichtigung

- 1.) erfolgte am 15. Februar 2024  
(nur straßenseitige Außenbesichtigung)

Teilnehmer:

- 
- 
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

- 2.) erfolgte am 27. Februar 2024  
(nur Außenbesichtigung)

Teilnehmer:

- 
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

.....als Miteigentümerin und Bewohnerin des Hauses stimmte in beiden Terminen einer Innenbesichtigung nicht zu.

In einem Anschreiben vom 01.03.2024 unseres Büros zu einer erneuten Terminladung am 25.03.2024 heißt es (auszugsweise zitiert):

*„Ich weise jedoch bereits jetzt darauf hin, dass der Termin zur Ortsbesichtigung am 25.03.2024 nur wahrgenommen wird, wenn Sie bis zum 21.03.2024 schriftlich oder telefonisch unserem Büro erklärt haben, dass Sie den Termin wahrnehmen und eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgen kann.“*

*Erfolgt diese Benachrichtigung nicht, wird bei dem Wohnhaus Broichstraße 14 eine Bewertung nach dem äußeren Augenschein und nach Aktenlage vorgenommen.*

*Eine erneute Ortsbesichtigung erfolgt nicht.“*

Nachteile, die sich daraus ergeben, sind Ihnen zuzurechnen.

Da die entsprechende Bestätigung nicht erfolgt ist, wurde eine erneute Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.



## 1.5 Bewertungsstichtag

**27. Februar 2024**  
- Zeitpunkt der 2. Ortsbesichtigung -

## 1.6 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 04.12.2023
- Baugenehmigung vom 06.04.1973  
"Errichtung eines Wohnhauses mit Garage sowie Einbau einer Ölfeuerungsanlage"
- Lageplan M 1:500
- Bauzeichnungen M 1:100 jeweils mit Genehmigungsvermerk, Datum wie vor
- Baubeschreibung aus 1973
- Berechnung des umbauten Raumes und der Wohn- und Nutzfläche aus 1973
- Rohbauabnahmeschein vom 19.03.1974
- Gebrauchsabnahmeschein vom 25.11.1975
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben der Eigentümer im Termin
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Jülich und des Kreises Düren



---

## 2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,  
umgebende Bebauung

Das Grundstück befindet sich an der "Broichstraße", einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Broich der Stadt Jülich.

Broich mit rd. 1.100 Einwohnern liegt im Nord-Westen der Stadt Jülich, rd. 4,0 km vom Jülicher Zentrum entfernt.

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

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus einer ein- und eineinhalbgeschossigen Wohnbebauung in zumeist offener Bauweise. Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

Broich verfügt nur über geringe Infrastruktureinrichtungen. Umfangreiche Waren- und Dienstleistungsangebote sind im Jülicher Zentrum vorhanden.

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

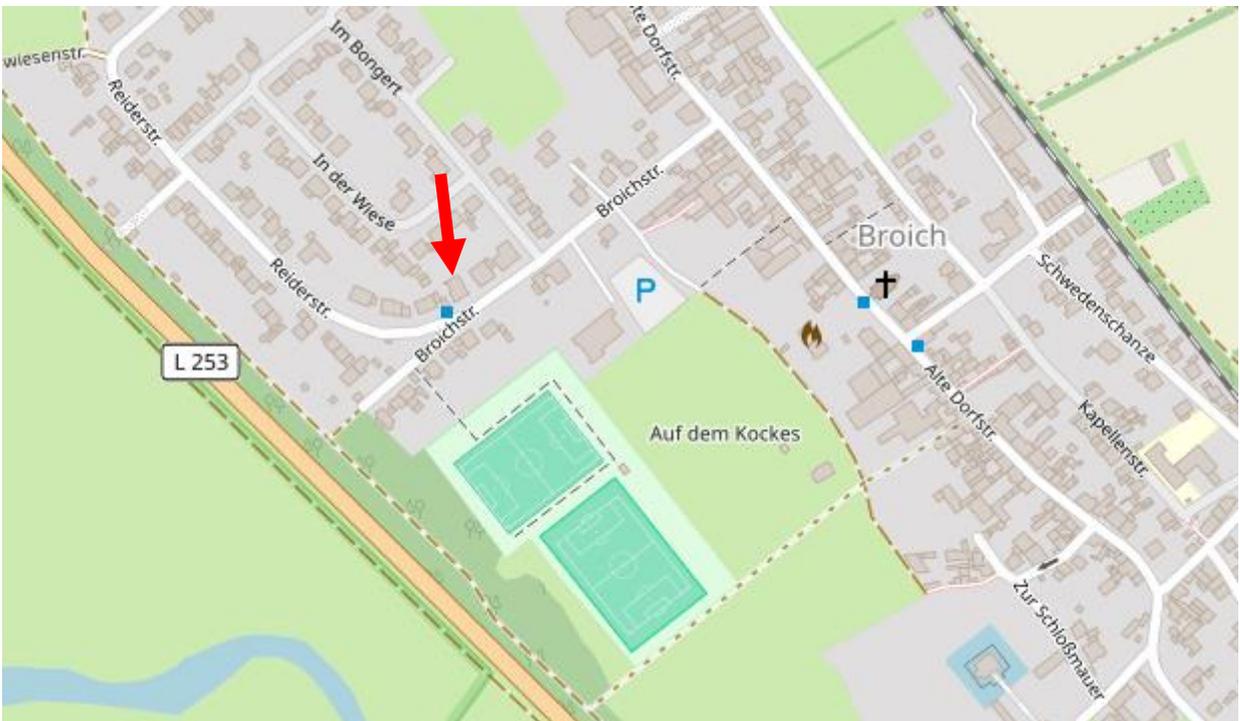
Bewertungsobjekt:  
Broichstraße 14  
52428 Jülich-Broich



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



### 3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

#### 1. Einfamilienwohnhaus

Das 1973 bis 1975 errichtete freistehende Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

#### 2. PKW-Garage

Baujahr wie vor

#### 2.1 Abstellanbau

### 3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot

#### 1. Wohnhaus

##### Wohnflächen

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

Diele, Garderobe, WC, Spind,  
Kochen, Essen, Wohnen,  
Flur, Bad, 3 Schlafräume

rd. 144,8 qm

Freisitz  
(teilweise überdeckt)

rd. 24,4 qm x 0,25

rd. 6,1 qm

**Wohnfläche gesamt**

**rd. 150,9 qm**

##### Nutzflächen

##### **Kellergeschoss (KG)**

soweit von außen feststell-  
bar , sind/waren folgende  
Flächen zu Wohnzwecken  
genutzt:

Waschen (als Eingang /  
Kochen genutzt), Keller 1  
und 2 (als angebaute  
Räume genutzt)

rd. 49,2 qm

**Übertrag rd. 49,2 qm**



<b>Übertrag</b>	<b>rd.</b>	<b>49,2 qm</b>
Flur, Hobbyraum, Waschen, Vorräte, 2 Kellerräume	rd.	68,4 qm
Heizung u. Öllagerraum	rd.	30,5 qm
	<b>rd.</b>	<b>148,1 qm</b>
<b>2. Garage</b>	<b>rd.</b>	<b>23,6 qm</b>
<b>2.1 Abstellanbau</b>	<b>rd.</b>	<b>11,2 qm</b>

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der beschriebenen Bauzeichnungen.

Die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Hinweis:

Die Angabe einer evtl. Wohnnutzung im Untergeschoss erfolgt nur nachrichtlich. Die Angabe hat keinen Einfluss auf die Bewertung, da die genehmigten Bauzeichnungen eine Wohnnutzung im Untergeschoss nicht ausweisen.

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

Das Haus ist nicht vermietet, es wird von der selbst bewohnt.



## 4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

### 4.1 Grundbuch

#### Rechte

Keine

#### Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

##### Lfd. Nr. 1

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 17/23). Eingetragen am 20.07.2023*

### 4.2 Baulastenverzeichnis

**Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Jülich - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:**

*Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis*

*Lage des Grundstücks*

*Jülich-Broich, Broichstraße 14*

*Gemarkung: Broich, Flur: 15, Flurstück 78*

*Auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem oben näher bezeichneten Flurstück keine Baulast eingetragen ist.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

### 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 folgende Auskunft erteilt:**

*Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren*

*Für das angefragte Grundstück in 52428 Jülich, Broichstraße 14, Gemarkung: Broich, Flur: 15, Flurstück: 78*

*liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche 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 an das Bauverwaltungsamt der Stadt Jülich wurde folgende Auskunft erteilt:**

##### **Bescheinigung**

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

*Grundstück: Gemarkung Broich, Flur 15, Flurstück 78, Broichstraße 14  
Folgendes wird bescheinigt:*



1. *Lage*
  - a) *Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die endgültig ausgebaut ist.*
2. *Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB*
  - a.) *fällt für das Grundstück nicht an.*
3. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG) für straßenbauliche Maßnahmen*
  - a) *fällt für das Grundstück derzeit nicht an.*
4. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgabengesetz für Kanalanschlussmöglichkeit (Kanalanschlussbeitrag) und Kostenersatz für die Grundstücksanschlussleitung (Abwasser)*
  - a) *fällt nicht an.*
5. *Ein Beitrag auf Kostenerstattungsbeiträge für Maßnahmen für den Naturschutz*
  - a) *fällt nicht an.*
6. *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 Öffentlich geförderter  
Wohnungsbau mit Bindung  
an die Kosten- / Bewilligungs-  
miete**

Liegt nicht vor



---

**4.6 Baugrundverhältnisse /  
Bergbau**

Bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde die Bezirksregierung Arnsberg um Auskunft gebeten.

Die Auskunft der Bezirksregierung vom 15.04.2024 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

**4.7 Sonstige Rechte / Lasten**

Sind mir nicht bekannt.



## 5.0 BAUBESCHREIBUNG

### Vorbemerkung:

Das Wohnhaus wurde nicht von Innen eingesehen. Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Baubeschreibung und Bauzeichnungen zum Bauantrag, auf baulterübliche Annahmen, auf den äußeren Augenschein sowie auf einzelne ergänzende Angaben des Miteigentümers.

### **Rohbau**

Wände, Decken,  
Dachstuhl, Dachein-  
deckung

### **1. Wohnhaus**

Wände aus Bims- und Kalksandstein  
Geschossdecken aus Stahlbeton  
Versetztes Satteldach aus einem Holzdachstuhl  
mit Betonpfanneneindeckung

### **Ausbau**

#### Fassaden

Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblend-  
mauerwerk  
Teilflächen der Seitenfronten mit Faser-  
Zementplatten verkleidet  
Sockel des Wohnhauses mit Spaltklinker  
verblendet

#### Treppen

Geschosstreppe aus Stahlbeton  
Einschubtreppe in das nicht ausgebaute Dach-  
geschoss angenommen

#### Fenster

Alufenster mit Iso-Verglasung im EG und Einfach-  
Verglasung im KG  
Rollläden  
Jeweils dem Baujahr des Wohnhauses  
entsprechend

#### Türen

Haustür aus Alu mit Seitenteil, mit Iso-Strukturglas  
  
Innentüren mit Holzdekor, dem Baujahr des  
Hauses entsprechend angenommen



Bodenbeläge	<b>UG</b>	Fliesenbeläge, Laminat und Teppichboden angenommen
	<b>EG</b>	Natursteinbeläge, Parkett- und Fliesenbeläge angenommen

Wand- / Deckenbehandlung      Wände- und Decken geputzt mit Tapete /  
Raufaser / Paneel-Verkleidungen angenommen

### **Haustechnische Ausstattung**

Sanitärinstallation	<b>UG</b>	nicht bekannt
	<b>EG</b>	WC mit Handwaschbecken Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und WC  Die Ausstattung entspricht dem Baualter des Wohnhauses

Heizung      Öl – Zentralheizung  
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen  
Das Alter der Heizzentrale ist mir nicht bekannt  
Öllager in Kellerstahltank

Warm-Wasserbereitung      Zentral über die Heizung

Elektroinstallation      Dem Baujahr und sonstigen Standard des  
Wohnhauses entsprechend mit einer heutigen  
Ansprüchen nach geringeren Anzahl an  
Steckdosen und geringerer Absicherung

**Besondere Ausstattung**      • nicht bekannt

#### Hinweis:

Eingebaute Küchen bleiben bei Verkehrswert-  
ermittlungen unberücksichtigt und unbewertet.



### **Besondere Bauteile gem. DIN 277**

- Eingangsüberdachung aus einer Stahlkonstruktion mit Glasdach aus 1999
- Kelleraußentreppe
- Zugang zum überdeckten Freisitz
- Kaminkopf
- Markise am überdeckten Freisitz

## **WEITERE BEBAUUNG**

### **2. PKW-Garage**

Materialien wie das Wohnhaus  
Flachdach aus Stahlbeton mit Kiesschüttung  
Stahl-Schwingtor

### **5.1 Hausanschlüsse**

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

### **5.2 Außenanlagen**

Hauszugang, Garagenzufahrt und Gartenweg sind mit Natursteinpflaster befestigt

Vor- und Hausgarten weisen Rasenflächen und Aufwuchs mit Ziergehölzen auf

Abstellanbau rückwärtig an die Garage angebaut

Die straßenseitige Abgrenzung erfolgt durch eine Sockelmauer mit Naturstein-Verblendung





### 5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand von Wohnhaus und Garage entsprechen - soweit feststellbar - dem Baualter.

Abweichend wurde festgestellt:

#### 1. Wohnhaus

- Einzelne Rissbildungen im Spaltklinker am Wohnhaus-Sockel
- Kleinere Schäden an den Hauseingangsstufen
- Terrasse mit Schäden am Fliesenbelag und an den Stufen / der Verblendung zum Freisitz
- Notwendige Überprüfung der rückwärtigen Dachentwässerung





## 2. Außenanlagen

Gepflegter Unterhaltungszustand

**Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 10.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.**

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

**Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.**

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

## 5.4 Energetische Beurteilung

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

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

Aufgrund der Bauart ist von einem baualterüblichen relativ geringen energetischen Standard des Wohnhauses auszugehen.



## 5.5 Grundrissfunktionen / Wohn- / Nutzflächen

Der Grundriss des Wohnhauses ist funktionsgerecht.

Zu den Wohnflächen von rd. 151,0 qm im Erdgeschoss stehen insgesamt rd. 148,0 qm im Untergeschoss als Ergänzungsflächen zur Verfügung.

## 5.6 Modernisierung

Bei der Bewertung wird nicht von einer durchgeführten Modernisierung des Wohnhauses ausgegangen.

## 5.7 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.*



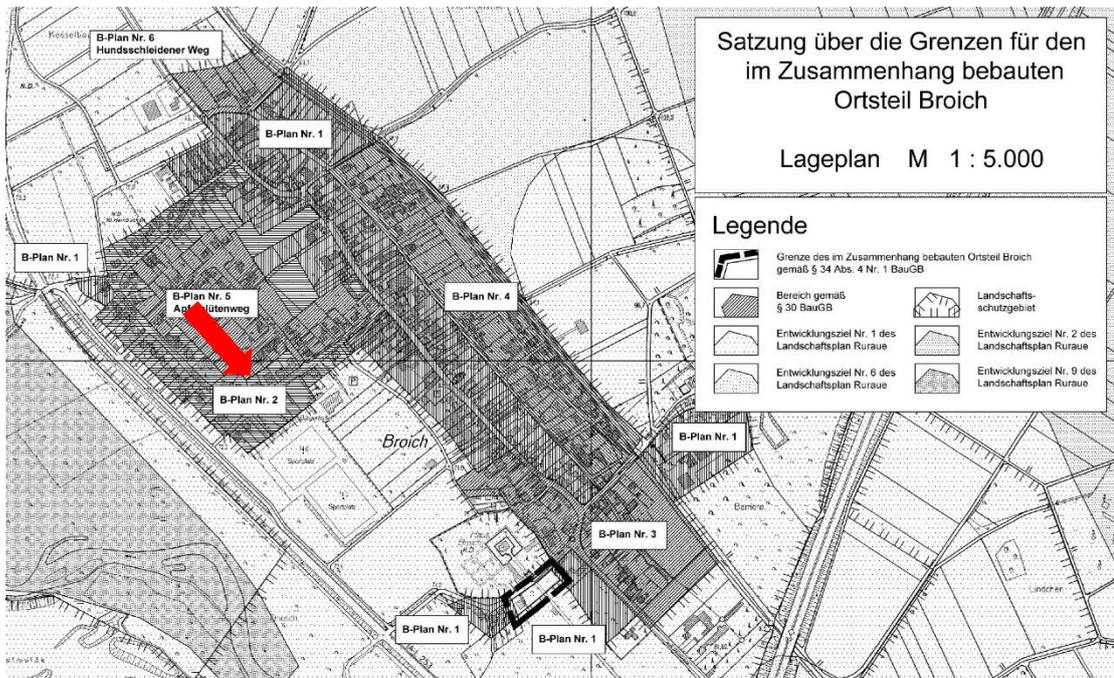
- 
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Die Gebäude wurden - wie beschrieben - nicht von innen besichtigt.*



## 6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in die Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Jülich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Flurstück liegt innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broich (Satzung mit Rechtskraft vom 30.07.2010) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2. Der Plan ist schlecht leserlich, sodass das Datum der Rechtsverbindlichkeit nicht festgestellt werden kann.



Das zu bewertende Grundstück ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Bauweise **K.A.**

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ = 0,4**

Geschossflächenzahl **K.A.**

Anzahl der (Voll-) Geschosse **I**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



---

## 7.0 BEWERTUNG

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26)**
2. **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34)**
3. **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39)**

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

### 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des 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 Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage.**

**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 Broich

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
15	78	Hof- und Gebäudefläche, Broichstraße 14	787 qm

Front	:	rd. 26,5 m
Rückfront	:	rd. 20,5 m
Tiefe	:	rd. 33,0 m
Grundstückszuschnitt	:	trapezförmig (siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung	:	Der Hausgarten liegt im Nord-Westen des Grundstücks





**8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung**

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **210,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** **reines Wohngebiet**
- **Bauweise** **Keine Angabe**
- **Geschosszahl** **I - II**
- **Tiefe** **35 m**
- **Fläche** **525 qm**
- **Beitragszustand** **erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB  
kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG**

**Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:**

Das zu bewertende Grundstück weicht zwar mit seiner größeren Fläche von den Vorgaben des Richtwertgrundstückes ab, liegt jedoch mit seiner Tiefe innerhalb der Tiefe des Richtwertgrundstückes.

Der Bodenrichtwert wird daher der Bewertung unverändert zugrunde gelegt.

Daraus folgt:

Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
78	Hof- und Gebäudefläche Broichstraße 14	<u>787 qm</u>	210,00	165.270,00 €	165.270,00 €

<b>Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)</b>	<b>165.270,00 €</b>
<b>tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks</b>	<b>165.270,00 €</b>



### 8.3 Gebäudewerte

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

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren - folgendes Modell 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
- Regionalfaktor
- 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 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	363,0	971,00 € <sup>1</sup>	1.759,50 €	638.700,00 €	63,0 <sup>3</sup>	236.320,00 €
2. PKW-Garage	31,0	520,00 € <sup>2</sup>	942,20 €	29.210,00 €	63,0 <sup>4</sup>	10.810,00 €
						<b>247.130,00 €</b>

#### 1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 1.03 Einfamilienhaus freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erdgeschoss mit Flachdach, unterkellert)

Baujahr: 1973-75

fiktives Baujahr: 1974

Standardstufen: 2 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 785,00 - 1.085,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **883,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

#### Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: 1,10, versetztes Satteldach anstelle Flachdach

Daraus folgt: 883,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,10 = **971,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzahlen 2-4 siehe folgende Seite

**Übertrag Gebäudewerte 247.130,00 €**



---

**Übertrag Gebäudewerte      247.130,00 €**

**2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 Garagen**Ausgangswert:                    **520,00 €/qm BGF****3** Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt 30 Jahre bei  
80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer. Abschreibung  
gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **63,0 %****4** Abschreibung wie das Wohnhaus

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 18 des Wertgutachtens)	+	<u>4.500,00 €</u>
	=	251.630,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	251.630,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen <sup>1</sup>	+	18.500,00 €
Zuschlag / Abzug	±	<u>0,00 €</u>
		270.130,00 €

<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b><u>270.130,00 €</u></b>
---	----------	----------------------------

---

<sup>1</sup> Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.  
Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Güte der Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im mittleren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



## 8.4 Vorläufiger Sachwert

<b>Zusammenstellung der Werte</b>		
<b>Bodenwert</b>	€	165.270,00
<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	€	270.130,00
	€	435.400,00
<b>vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)</b>	<b>rd. €</b>	<b>435.000,00</b>



---

## 9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

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

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

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



## **Zu 1) Marktanpassung**

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinem Marktbericht 2024 (Auswertungen aus 2022 + 2023) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Für die hier vorliegende Objektart (freistehendes EFH) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes von rd. 435.000,00 € beträgt der Durchschnittswert der Sachwertfaktoren rd. 0,86.

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

- Ruhige Wohnlage
- Großzügiges Grundstück
- Lage in einem kleineren Ortsteil mit nur eingeschränkten Infrastruktureinrichtungen
- Wohnhaus mit rd. 50 Jahre alter Bausubstanz, nicht modernisiert angenommen, mit entsprechend hohem Modernisierungsbedarf.
- Objekttypisches Wohnflächenangebot
- Das Wohnhaus ist unterkellert, daher zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss
- Parken auf dem eigenen Grundstück (Garage und Stellplatz)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird zunächst ein Sachwertfaktor von 0,85 als zutreffend angesehen, der sich am durchschnittlichen Sachwertfaktor orientiert.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{vorläufiger Sachwert} & \times & \text{Sachwertfaktor} & = & \text{vorläufiger marktangepasster Sachwert} \\ 435.000,00 \text{ €} & \times & 0,85 & = & \mathbf{369.750,00 \text{ €}} \\ & & & & \text{=====} \end{array}$$



## 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 Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten  
(siehe Seite 19 + 20 des Wertgutachtens)  
- 10.000,00 € als Rechengröße

Übertrag vorläufig marktangepasster Sachwert 369.750,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten s.o. - 10.000,00 €

= 359.750,00 €

**Vorläufiger Verkehrswert rd. 360.000,00 €**



### **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 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 bereits zu einer teilweisen Reduzierung der Kaufpreise geführt hat, dies jedoch stark abhängig von Lage und Objektart ist.

Ab Ende 2023 bis zum jetzigen Zeitpunkt konnte jedoch 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 sowie dem jüngst veröffentlichten und der Bewertung zugrunde gelegten Grundstücksmarktbericht 2024 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. Ausstattungsstandard, Bau- und Unterhaltungszustand sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Zur Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird ein Abzug von 5 % vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert vorgenommen (Faktor 0,95).

#### Daraus folgt:

$$360.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,95 \quad = \quad \underline{\underline{342.000,00 \text{ €}}}$$



**Der Verkehrswert**  
des Zweifamilienwohnhauses

**Broichstraße 14**  
**52428 Jülich-Broich**

wird ermittelt zum  
**Bewertungszeitpunkt 27. Februar 2024**  
mit

**342.000,00 €**

Herzogenrath, 06. Mai 2024

***Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.***



---

## LITERATURNACHWEIS

### 1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 2006**, in der Neufassung vom 01.03.2006)

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

#### **DIN 276**

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

#### **DIN 277**

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

#### **Wohnflächenverordnung WoFIV**

Vom 01.01.2004

#### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

**II. Berechnungsverordnung (II. BV)**, letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

### 2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

**Wert R 06**, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

#### **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
Bundesanzeiger Verlag  
10. Auflage 2023

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

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft  
Bodenpolitik und Wertermittlung  
Schaper, Kleiber

### 3) Sonstiges

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