
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus (007 K 11 /23)** bebauten Grundstücks

Ginnstr. 21
in **52445 Titz, Gevelsdorf**

zum **Wertermittlungstichtag 16.01.2025** und
zum **Qualitätstichtag 16.01.2025**



Verkehrswert: 270.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 270.000 €

Gutachten Nr.: 25-000016

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.

Gutachter/in:

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

Büro Köln:
Hohenstaufenring 62
50674 Köln
Fon 0221-56797400
Fax 0221-56797401

Email:
info@kuckertz.com

Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & Recognised European Valuer (REV)

erstellt am 11. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Bebauung und Grundlagen.....	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen	11
3.4 Allgemeine Unterlagen.....	11
3.5 Eingeholte Informationen	11
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung - Kompaktbewertung	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Baulasten	15
4.3 Altlasten.....	15
4.4 Erschließungszustand.....	15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Demografie.....	17
5.3 Mikrolage.....	18
5.4 Straßenbeschreibung	19
5.5 Verkehrsanbindungen	20
5.6 Lagequalität.....	20
6 Grundstücksbeschreibung.....	21
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	21
6.2 Baugrundbeschaffenheit	21
6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen.....	21
6.4 Erschließung / Medien	22
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	22
7.1 Denkmalschutz.....	22
7.2 Städtebauliche Ausweisung	22
7.3 Bebauungsplan	22
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	22
8 Gebäudebeschreibung	22
8.1 Art der Bebauung, Flächen	23
8.2 Rohbau und Ausbau	23
8.3 Außenanlagen	24
8.4 Kfz-Stellplätze	24
8.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten	24
8.6 Energieausweis.....	24
8.7 Wirtschaftliche Beurteilung.....	24
8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	25
8.9 Restnutzungsdauer	25
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	25
9.2 Wertermittlungsverfahren.....	26

9.3	Vergleichswertverfahren	26
9.4	Ertragswertverfahren	27
9.5	Sachwertverfahren	28
9.6	Begründung des Verfahrensansatzes	28
10	Bodenwertermittlung	30
10.1	Grundlagen	30
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	30
10.3	Bodenrichtwerte	30
11	Sachwertermittlung	32
11.1	Grundlagen	32
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	32
11.3	Vorläufiger Sachwert	34
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	34
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
11.6	Sachwert	35
12	Ertragswertermittlung	36
12.1	Rohertrag / Sollmietniveau	36
12.2	Ertragswertberechnung	36
13	Vergleichswertermittlung	38
13.1	Vergleichswert	40
14	Verkehrswert	41
14.1	Ableitung des Verkehrswertes	41
14.2	Verkehrswert	41
15	Anlagenverzeichnis	43

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	XXX		
Grundbuchauszug vom	12.06.2023		
Amtsgericht	Jülich		
Grundbuch von	Gevelsdorf		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
9	21	32	983,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland	680	190,00				Ja	129.200 €
Gartenland - Hinterland	303	38,00				Ja	11.514 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch							983,00 m²
davon zu bewerten							983,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1986	80 Jahre	41 Jahre	208,95 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	141,18 m²	0 m²
	Σ 141,18 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		141,18 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	140.714 €
	Sachwert	273.044 €
	Ertragswert	270.465 €
	Vergleichswert	264.387 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	270.000 €
		inkl. Zuschläge von 6.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	1.910 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	24,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,08 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,13 %
Mietfläche	Wohnfläche	141,18 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	141,18 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.012 €
	Jahresreinertrag	8.455 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,70 %
	Gewerbe	
	Ø	1,70 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,22 %
	Gewerbe	
	Ø	23,22 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

007 K 11/23

Auftrag:

Der Bewertungszweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

16. Januar 2025

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 16.01.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

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.

Ich setze ausgehend von dem Allgemeinzustand und dem Zustand der besichtigten Bereiche auch für die nicht besichtigten Bereiche den entsprechenden Ausstattungs- und Pflegezustand in dieser Wertermittlung voraus. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Einseitig angebaute Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise mit massiven Ausfachungen, 1,5-geschossiger Bauweise, tlw. unterkellert (Gewölbekeller rd. 12,4 m²) mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen und Daten wurde das Haus im Wesentlichen im Jahr 1986 umfangreich umgebaut und saniert und in den heutigen Zustand gebracht. Nach Auskunft des Eigentümers ist vom ursprünglichen Haus lediglich eine ca. 3 m breite Außenwand und der Gewölbekeller stehen geblieben.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Grundriss (1)	vorhanden			11.02.2025	
Grundriss (2)	vorhanden			11.02.2025	
Lageplan	vorhanden			11.02.2025	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Baupläne (Eingabepläne in Kopie, genehmigt)
- Grundbuchauszug vom 12.06.2023.

3.5 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Erschließungskostenauskunft,
- Altlastenauskunft,
- Baurecht,
- Baulastenauskunft online KISS-Portal,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2024,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Prognos Zukunftsatlas 2022, Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben deshalb keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, grundsätzlich um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die

Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung - Kompaktbewertung

Es sind keine besonderen Bedingungen oder Umstände innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Jülich vom 13.11.2025 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt? Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Titz vom 17.12.2024 ist für das Bewertungsobjekt kein Gewerbe eingetragen. Die Eigentümerin führte an der Adresse bis zum 01.09.2003 einen Paletten Handel.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Gartenbereich ist voller Baureste und Bauschutt ohne Wert, ausgehobener Bereich für ein geplantes Schwimmbad ohne eigenen Wert.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Keine Bekannt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es sind keine Baulasten eingetragen.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Keine Eintragungen bzw. Anhaltspunkte bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren.
- Eintragungen in der Denkmalliste: Es besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen: Keine auf Basis der Außenbesichtigung und der Katasterkarte erkennbar.
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Objektes: Zwangsversteigerungsvermerk.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.

- Ist mit Bergschäden zu rechnen? Gemäß Schreiben RWE Power AG ergab die Überprüfung, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohletagebau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Das Objekt unterliegt nach den mir zugänglichen Unterlagen und verfügbaren Daten nicht der Wohnungsbindung.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 12.06.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Jülich im Grundbuch von Gevelsdorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	193	9	Gevelsdorf	21	32	983,00

Gesamtfläche 983,00 m²
davon zu bewerten: 983,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
 Keine Eintragung.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

XXX

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
193		9	32	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.	

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom:	20.12.2024

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 20.12.2024 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

4.3 Altlasten

Altlasten sind 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, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht rechtsverbindlich. Letztendlich kann daher nur eine umfassende, historische und eine sich ggf. daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung und außerhalb des Fachgebiets von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Da zum Wertermittlungsstichtag kein Altlastengutachten bzw. Bodenuntersuchungsgutachten 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 18.12.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt

4.4 Erschließungszustand

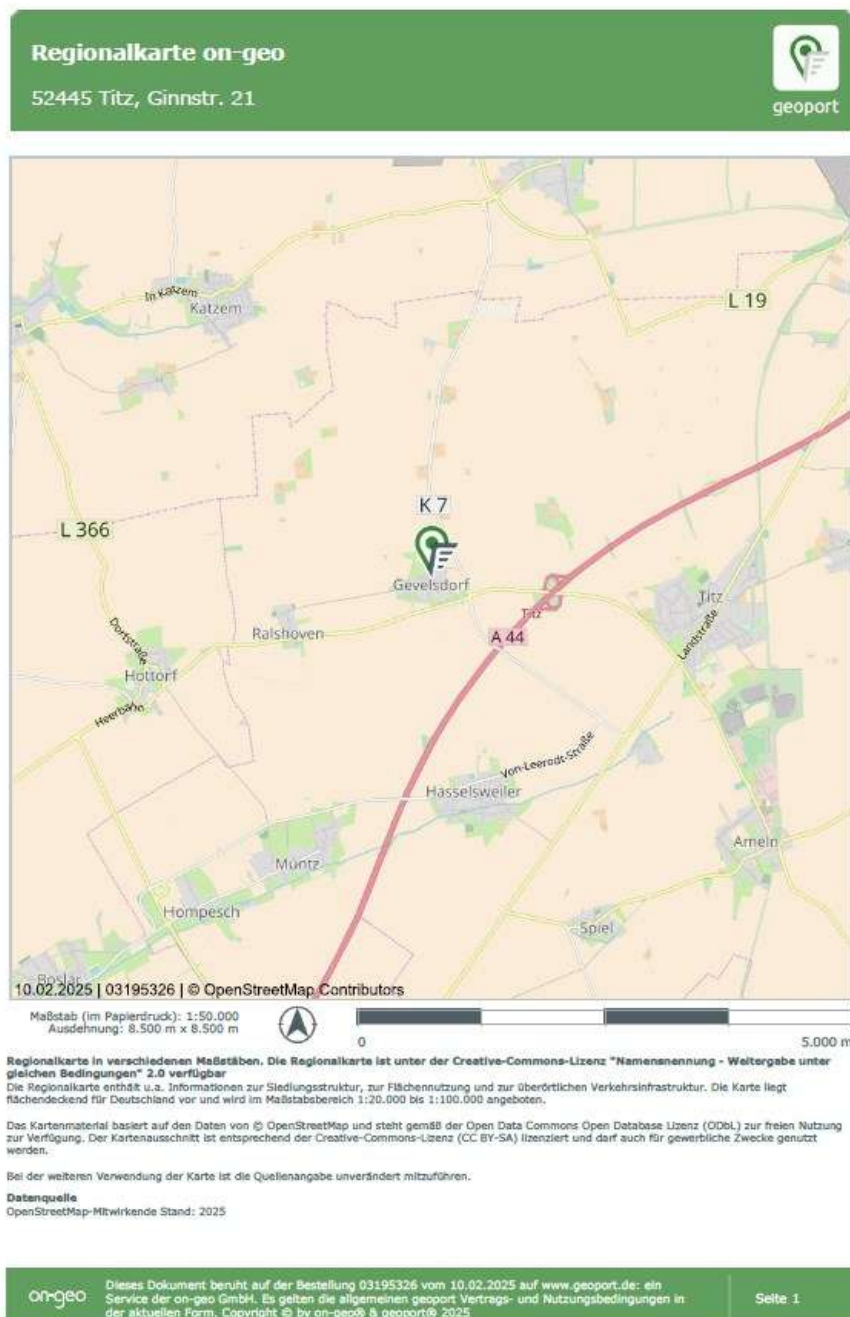
Die Ginnstraße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 18.12.2024 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

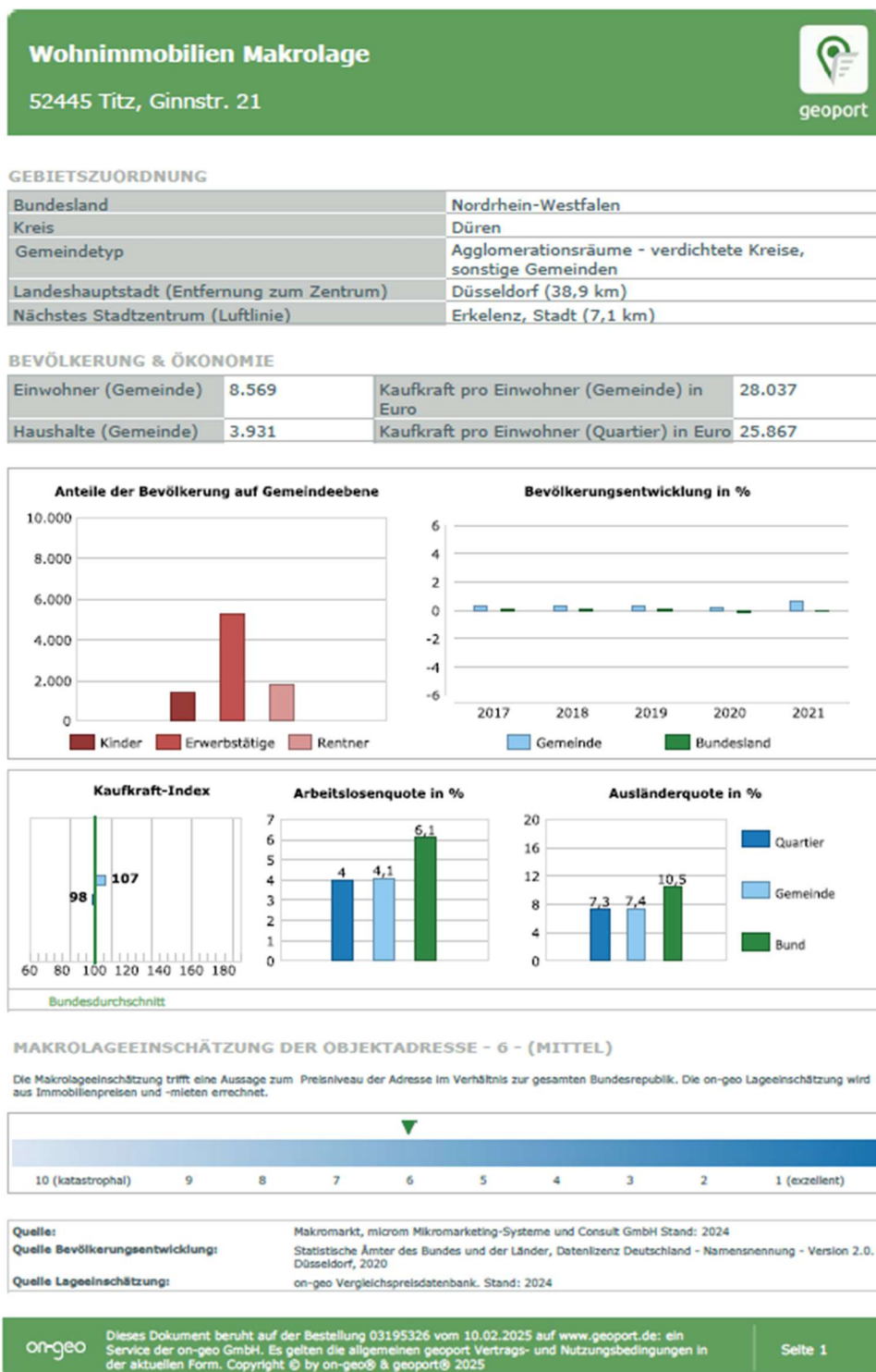
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage



5.2 Demografie



5.3 Mikrolage



Wohnimmobilien Mikrolage

52445 Titz, Ginnstr. 21

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Titz (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Linnich-Tetz (6,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (23,2 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (40 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Gevelsdorf (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(2,1 km)
Zahnarzt	(3,0 km)
Krankenhaus	(9,0 km)
Apotheke	(2,9 km)
EKZ	(9,2 km)
Kindergarten	(2,1 km)
Grundschule	(2,9 km)
Realschule	(8,7 km)
Hauptschule	(8,7 km)
Gesamtschule	(14,0 km)
Gymnasium	(9,5 km)
Hochschule	(19,3 km)
DB_Bahnhof	(6,7 km)
Flughafen	(40,0 km)
DB_Bahnhof_ICE	(23,2 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTSADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03195326 vom 10.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

5.4 Straßenbeschreibung

Die Ginnstraße ist in Bitumen ausgebaut ohne ausreichende Stellplätze im öffentlichen Bereich der Straße.

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Titz (1,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Linnich-Tetz (6,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (23,2 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (40 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Gevelsdorf (0,1 km)

5.6 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb von Titz-Gevelsdorf ist als ortsüblich – mittlere Lagequalität – einzustufen.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 32 und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist eben. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das o.g. Flurstück mit einer Größe von 983 m² angegeben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rot umrandet:



Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angegebene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster eingetragenen Grundstücksgröße übereinstimmt.

6.2 Baugrundbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen

- Keine im Rahmen der örtlichen Nutzung bekannt.

6.4 Erschließung / Medien

- Strom
- Wasser und Abwasser
- Telefon und Internetanschluss.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

7.1 Denkmalschutz

Dem Sachverständigen liegt keine denkmalrechtliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Standorts und der Bauweise wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

7.3 Bebauungsplan

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.

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

8 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Dieser Zustand entspricht dem Zustand zum Wertermittlungstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. 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 untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die Bruttogrundfläche, die überbaute Grundfläche sowie die Geschossfläche wurden vom Sachverständigen anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und mit Hilfe des Geoportals NRW ermittelt. Alle Flächen wurden zusätzlich überschlägig auf Plausibilität durch ein stichprobenartiges Aufmaß geprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (12% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1986
Ausstattungsstufe:	einfach (2,13)
Gebäudemaß / Anzahl:	209 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in 1,5 geschossiger Bauweise, seitlicher stallartiger, offener Anbau mit Eingangsbereich ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer, gartenseitige Anbauten (ehemalige Stallanlage), davon der vordere Raum Abstellraum – Waschküche, dahinter als Heizungsraum, dahinter ein Raum provisorisch und ohne Baugenehmigung als Schlafraum ausgebaut.
Baujahr(e):	Genaueres Baujahr unbekannt, Gewölbekeller vermutlich aus 1900, Wiederaufbau und Kernsanierung 1986.
Anzahl Geschosse:	I
Unterkellerung:	Teilweise unterkellert (rd. 12 % als Gewölbekeller), erreichbar über Beton-Kelleraußentreppe.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Tlw. Massiv und tlw. Holzfachwerk mit Klinkerausfachungen.
Fassade:	Klinker, Fachwerk.
Dach:	Satteldach und tlw. Krüppelwalmdach, Holzdach in Zimmermannskonstruktion, Betondachsteineindeckung.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Fliesen.
Wandbekleidung:	Verputzt oder Gips-Kartonplatten, tapeziert, Badezimmer mit Wandfliesen.
Türen:	Hauseingangstüre: Innentüren Holzzargen und Holztüren.
Fenster:	Holz-Sprossenfenster mit Doppelglas,
Treppe(n):	Zum Gewölbekeller Betontreppe. Haustreppe Metallrahmentreppe mit einfachen Holzstufen ohne fachgerechtes Geländer.

Sanitär:	Badezimmer EG: Dusche, Waschbecken, WC in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität. Badezimmer DG: Wanne, 2 Waschbecken; separates WC mit Handwaschbecken, in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.
Elektroinstallationen:	Standard der 1986 Jahre, durchschnittliche Ausstattung.
Heizung/ Warmwasser:	Öl-Zentralheizung Baujahr 1992 oder 1994, 3.000 Liter Öl-Tank, Fußbodenheizung; zum Wertermittlungsstichtag war die Heizungsanlage nicht funktionstüchtig.
Wärmeverteilung:	Fußbodenheizung/Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Balkon mit alten Fliesen im 1. OG.
Sonstige Ausstattungen:	Offener Kamin, Kelleraußentreppe, Balkon (über die BGF erfasst und Berücksichtigt)

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse, Garten tlw. gepflastert, einfaches Gerätehaus (Werkstatt), Baumaterialienreste im Garten verteilt, Kunststoffschwimmbad (ohne Restnutzungswert); Grubenaushub im Garten für ein Außenschwimmbad.

8.4 Kfz-Stellplätze

Derzeit keine Möglichkeit zum Abstellen auf dem Grundstück; bei Sanierung oder Rückbau der linkseitig neben dem Wohnhaus stehenden, ehemaligen Stallanlage/Scheune, die offen zum Garten und stark baufällig ist.

8.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten

In den vergangenen 25 Jahren wurden keine wesentlichen Umbauten, Ausbaute etc. durchgeführt.

8.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

1 Einfamilienhaus:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

8.7 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise:

Überwiegend in den 1986er Jahren neu errichtetes bzw. modernisiertes Wohnhaus, viel in Eigenleistung und nicht fachgerecht ausgeführt.

Grundrisslösung:

Durchschnittlicher, familiengerechter Grundriss.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Das Wohnhaus, nach Abbau des Instandhaltungsrückstandes, ist für Wohnzwecke für den Eigenbedarf wie auch für Vermietungszwecke geeignet. Die diversen Nebengebäude sind stark sanierungsbedürftig und ggf. abgängig. Der Rückbau des Stallgebäudes linksseitig des Haupthauses entlang der Straße ist m. E. aufgrund der Bausubstanz notwendig.

8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

- Instandhaltungsstau
- Heizungsmodernisierung,
- Überprüfung Leitungen Fußbodenheizung,
- Maler- und Tapezierarbeiten, ggf. Fenstersanierung (Holzrahmen),
- Sonstiges.

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal mit 15 % des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes und der Abriss- und die Entsorgung der Stallung/Eingangsüberdachung pauschal mit 6.000 € 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 Instandhaltungs-staus/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.

8.9 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.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, der Kellerbereich stammt ca. aus den 1900er Jahren, der Aufbau erfolgte vermutlich nach WWII.

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich	Aufgrund der erheblichen Sanierung 1986
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1986

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

9.2 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das **Vergleichswertverfahren**,
- (2) das **Ertragswertverfahren** und
- (3) das **Sachwertverfahren**.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

9.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichsverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

9.4 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags

sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

9.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

9.6 Begründung des Verfahrensansatzes

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der

Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind, am Sachwert und bei Objekten, bei denen eine gewerbliche Nutzung oder eine Renditeerzielungsabsicht überwiegt am Ertragswert. Dementsprechend wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Der Sachverständige hat nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke recherchiert. Die Recherche ergab keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen für weitgehend vergleichbare Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des modellkonformen Bodenwerts herangezogen werden.

10.3 Bodenrichtwerte

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat im Bodenrichtwertinformationssystem von Nordrhein-Westfalen für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert veröffentlicht:

Richtwertanpassung:

zu 1	Bauland	Bodenrichtwert: 190,00 €/m ²
------	---------	---

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

zu 2	Gartenland - Hinterland	Bodenrichtwert: 190,00 €/m ²
------	-------------------------	---

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2024

- 80,00% = 152,00 €/m² (Gartenland - Hinterland)
= 38,00 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland	680	190,00					Ja	129.200
2	Gartenland - Hinterland	303	38,00					Ja	11.514

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

140.714 €

entspricht 52 % des Ertragswertes

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind sach-gemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbst-ständig verwertbar sind.

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet.

Korrekturfaktor/Regionalfaktor/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben, weshalb der hinsichtlich der Multiplikation neutrale Faktor 1,0 in der nachfolgenden Berechnung des Gebäudezeitwerts angesetzt wird.

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der Regionalfaktor für Baukosten bei 1,0 (siehe Grundstücksmarktbericht 2023). Dieser ist auf die NHK 2010 anzuwenden.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das III. Quartal 2021 Basis (2015 = 100) an. Da das Basisjahr der NHK das Jahr 2010 ist, muss der Baupreisindex auf das Jahr 2010 umbasiert werden.

Alterswertminderung und Außenanlagen

Die Alterswertminderung wird modellkonform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses linear berechnet. Die Außenanlagen werden gemäß der Modellbeschreibung im Grundstücksmarktbericht prozentual bezogen auf die alterswertgeminderten Herstellungskosten und ggf. die Hausanschlüsse pauschal als Zeitwert angesetzt.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zugeordnet. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Ausstattungsstandard. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle sachverständig den zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	12 %
Ausstattungsstufe:	2,13

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	158,70
Dach		1,0				15	103,50
Fenster und Außentüren		1,0				11	75,90
Innenwände und -türen		1,0				11	75,90
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	75,90
Fußböden		1,0				5	34,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	71,10
Heizung		1,0	1,0			9	66,60
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	41,40
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	619	690	790	953	1.191		Σ 703

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

703 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Kelleraußen- treppe	1	5.000	nein	23

Hausanschlüsse	1	6.000	nein	28
offener Kamin	1	3.500	nein	16

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 770 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr: 770 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag: 1.422 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 Wohnhaus	2,00	11,86	10,99		260,68	260,68
1	-2,00	6,99	3,70		-51,73	-51,73
Summe Einfamilienhaus						208,95

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

208,95 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude		Grundstücksteilfl.		Bau-		GND		RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl		€	% BNK	Ansatz	%	€			
1	Einfamilienhaus	alle	1986	80	41	208,95 m² BGF		1.422	17,00	Linear	48,75	178.163			

Σ 178.163

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

alterswertgeminderte Herstellungskosten	178.163 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 8.908 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	187.071 €
+ Bodenwert	140.714 €
vorläufiger Sachwert	327.785 €

11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren. Damit das Sachwertmodell des Gutachterausschusses zur Anwendung kommen kann, muss das Bewertungsobjekt den Parametern des Sachwertmodells entsprechen. Das Sachwertmodell ist anwendbar für Objekte, deren vorläufiger Sachwert innerhalb einer Bandbreite von 125.000 € bis 600.000 € liegt. Da das Bewertungsobjekt innerhalb dieser Bandbreite liegt, kann das Sachwertmodell und somit auch die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses angewendet werden. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,98 bzw. mit einer Marktanpassung von – 2 % % angesetzt.

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der nachfolgenden Tabelle sind besondere Bauteile und Sonderausstattung aufgelistet, die aufgrund der modelltheoretischen Vorgaben des Gutachterausschusses hinsichtlich des Sachwertverfahrens noch nicht wertmäßig berücksichtigt wurden.

- Instandhaltungsstau - 48.185 €
- Abriss- und Entsorgung -6.000 €
- Stallungen – Anbauten gartenseitig: + 6.000 €

11.6 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		327.785 €
± Marktanpassung	-2,00 %	-6.556 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		321.229 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Stallungen - Anbauten (tlw. ausgebaut als Wohnraum ohne Genehmigung) pauschal		6.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsstau (Heizungsmodernisierung, Überprüfung Leitungen Fußbodenheizung, Maler- und Tapezierarbeiten, ggf. Fenstersanierung (Holzrahmen)	15,00%	48.185 €
Abriss- und Entsorgung Stallung Eingangsüberdachung marode, pauschal		6.000 €
Sachwert		273.044 €

12 Ertragswertermittlung

12.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	141,18	11.012		
		Σ 141,18	Σ 11.012	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)

141,18 m²

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

Jahresrohertrag (gesamt)

11.012 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²				
w	1	Wohnen / Wohnhaus	41	1,70	1	141,18		6,50	11.012	2.393
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 41	Ø 1,70	Σ 1	Σ 141,18			Σ 11.012	Σ 2.393

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / Wohnhaus	14,00	0,56	359,00	3,26	2,00				23,22
w = Wohnen, g = Gewerbe				* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 23,22

12.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Wohnhaus	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Wohnhaus	11.012	2.557	8.455	2.393	6.062	29,3527	177.936
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 11.012	Σ 2.557	Σ 8.455	Σ 2.393	Σ 6.062		Σ 177.936

Ertragswert der baulichen Anlagen		177.936 €
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		140.714 €
vorläufiger Ertragswert		318.650 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Stallungen - Anbauten (tlw. ausgebaut als Wohnraum ohne Genehmigung) pauschal		6.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsstau (Heizungsmodernisierung, Überprüfung Leitungen Fußbodenheizung, Maler- und Tapezierarbeiten, ggf. Fenstersanierung (Holzrahmen)	15,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert	48.185 €
Abriss- und Entsorgung Stallung Eingangsüberdachung marode, pauschal		6.000 €
Ertragswert		270.465 €

13 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Einfamilienhaus** – herangezogen:

Objektart	WNFI. m²	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m²)*	
								origi- nal	angepas- st
Einfamilienhaus (frei- stehend)	140	1985	52428	durchschnittlich	gut	gehoben	31.05.2016	2.107	2.862
Einfamilienhaus (frei- stehend)	150	1995	41836	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2016	2.233	2.993
Einfamilienhaus (frei- stehend)	180	1993	41812	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.06.2024	2.639	2.351
Reihenendhaus	120	1988	52445	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2020	2.422	2.466
Einfamilienhaus (frei- stehend)	120	1993	41812	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.07.2018	1.500	1.782
Einfamilienhaus (frei- stehend)	200	1990	52441	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	28.02.2021	1.825	1.774
Einfamilienhaus (frei- stehend)	160	1977	52445	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.03.2022	2.625	1.964
Einfamilienhaus (frei- stehend)	100	1976	52441	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2019	1.900	1.999
Einfamilienhaus (frei- stehend)	140	1969	52445	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2017	1.786	2.393
Einfamilienhaus (frei- stehend)	160	1990	41812	unterdurchschnittlich	sehr gut	mittel	31.12.2017	2.498	2.946
Einfamilienhaus (frei- stehend)	240	1978	52428	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.09.2020	1.579	1.756
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	120	1992	52428	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	31.08.2017	2.125	2.728
Einfamilienhaus (frei- stehend)	190	1993	52428	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	31.07.2020	2.368	2.777
Einfamilienhaus (frei- stehend)	160	1915	52445	unterdurchschnittlich	mäßig	mittel	28.02.2021	1.089	1.209
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	120	1996	41812	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	31.03.2016	1.916	2.485
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	110	1967	52445	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2018	1.591	1.873
Reihenmittelhaus	130	1997	41812	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	31.12.2015	1.700	2.475
Einfamilienhaus (frei- stehend)	140	1975	52445	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.07.2023	2.064	1.900
Einfamilienhaus (frei- stehend)	130	1974	52445	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.06.2022	3.077	2.303
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	110	1953	52445	unterdurchschnittlich	mäßig	einfach	31.07.2022	1.136	840
Einfamilienhaus (frei- stehend)	210	1995	52428	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2017	1.548	2.238
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	110	1999	41812	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.05.2019	2.091	2.358
Einfamilienhaus (frei- stehend)	220	1992	41812	unterdurchschnittlich	gut	mittel	28.02.2019	2.045	2.379
Einfamilienhaus (frei- stehend)	190	1993	52445	durchschnittlich	gut	mittel	31.03.2020	2.171	2.536
Einfamilienhaus (frei- stehend)	150	1980	41836	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.08.2016	1.860	2.557
Reihenendhaus	120	1986	52445	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.05.2022	2.375	1.831
Einfamilienhaus (frei- stehend)	130	2004	52445	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.07.2021	3.031	2.805
Einfamilienhaus (frei- stehend)	150	1978	52441	mäßig	gut	mittel	31.03.2022	2.833	2.193
Einfamilienhaus (frei- stehend)	160	1988	52441	durchschnittlich	gut	mittel	30.11.2019	1.375	1.472
Reihenmittelhaus	150	1977	52445	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.12.2017	986	1.442
Zweifamilienhaus (frei- stehend)	190	1993	52428	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.03.2021	2.105	2.034
Einfamilienhaus (frei- stehend)	140	1984	41812	durchschnittlich	gut	mittel	31.01.2022	1.643	1.242
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	150	1998	52445	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2018	1.487	2.027

* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte:

840 – 2.993 €/m² (33 Objekte)

Mittelwert: 2.238 €/m²

13.1 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert		312.572 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Stallungen - Anbauten (tlw. ausgebaut als Wohnraum ohne Genehmigung) pauschal		6.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsstau (Heizungsmodernisierung, Überprüfung Leitungen Fußbodenheizung, Maler- und Tapezierarbeiten, ggf. Fenstersanierung (Holzrahmen)	15,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert	48.185 €
Abriss- und Entsorgung Stallung Eingangsüberdachung marode, pauschal		6.000 €
Vergleichswert		264.387 €

14 Verkehrswert

14.1 Ableitung des Verkehrswertes

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.

Marktwert	
wird abgeleitet vom:	
☐ Bodenwert	140.714 €
☒ Sachwert	273.044 €
☐ Ertragswert	270.465 €
☐ Vergleichswert	264.387 €
☐ Liquidationswert	n.b.
☐ Investmentwert	n.b.
☐ Zustandswert	n.b.
	273.044 €
+ Zuschläge	
- Abschläge	
Marktwert (lastenfrei)	273.044 €
- Summe der Lasten	€
Marktwert (ungerundet)	273.044 €
Marktwert runden auf	10.000
Marktwert	270.000 €

14.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Ginnstr. 21 in 52445 Titz

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **16.01.2025** auf:

270.000 €

(in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro) (gerundet)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.910 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (141,18 m²) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem durchschnittlichen Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Düren, den 11. Februar 2025

.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & Recognised European Valuer (REV)

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Lageplan

Grundriss (2)

Grundriss (1)