

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 19. Mai 2026



.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Bauberechnungen (Datei)

Bauzeichnungen (Datei)

Fotodokumentation

IMG_0950:



Außenansichten (9):



Außenansichten (6):



Außenansichten (8):



Außenansichten (7):



Außenansichten (2):



Außenansichten (5):



Außenansichten (11):



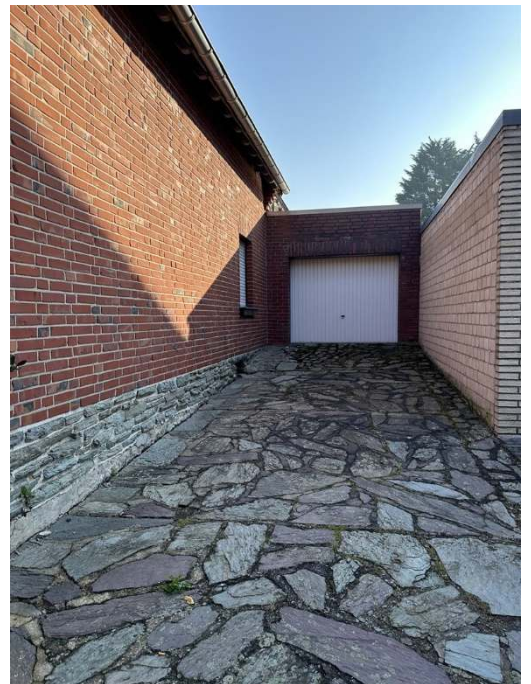
Außenansichten (12):



Außenansichten (3):



Außenansichten (10):



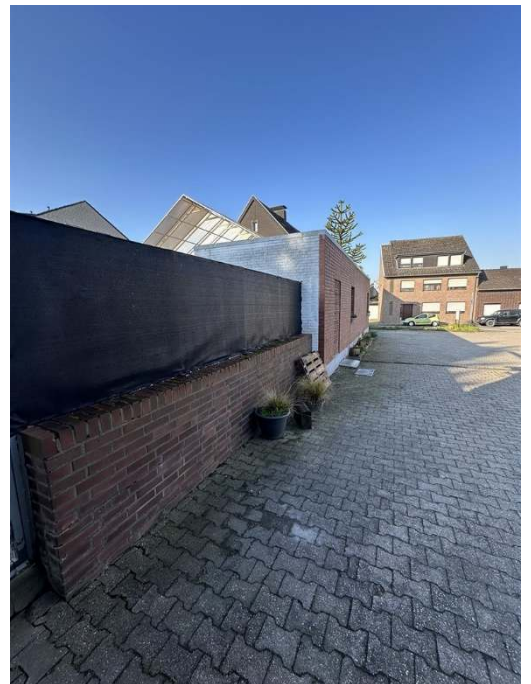
Außenansichten (14):



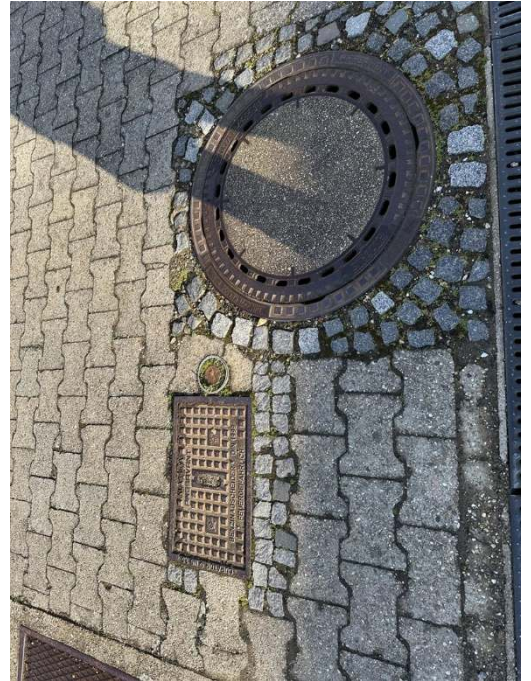
Außenansichten (15):



Außenansichten (16):



IMG_0944:



IMG_0945:



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52445 Titz
 Straße, Hausnummer: Frankenstr. 11
 Einwohnerzahl: 9.052
 Lage (Wohnen): unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)
 unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 190,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
 Art der Nutzung: gemischte Bauflächen
 Geschosszahl: I-II
 Grundstückstiefe: 40 m
 Bemerkungen: Tiefe: 0-40;
 Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Marktanpassung: -23 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 1088 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
 Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Haupthaus: 6,46 €/m² (Spanne: 5,77 – 7,23 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,6 (hoch).

Wohnen – Anbau (wirtschaftliche Einheit mit Haupthaus): 7,30 €/m² (Spanne: 6,53 – 8,15 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,6 (hoch).

Lager – Lagergebäude: 2,96 €/m² (Spanne: 2,46 – 3,55 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen:	Es wurden 512 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 3,5 (hoch).
Stellplatz (innen):	74,17 €/Stellplatz (Spanne: 53,44 – 102,94 €/Stellplatz)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 23,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	on-geo GmbH
Liegenschaftszinssatz:	
Wohnen – RND: 20 Jahre	3,60 % (Spanne: 2,89 – 4,48 %, Konfidenzniveau: 2,4)
Produktion/Lager – RND: 10 Jahre	5,87 % (Spanne: 5,14 – 6,72 %, Konfidenzniveau: 4,9)
Bemerkungen:	Die on-geo Liegenschaftszinssätze wurden aus den Daten abgeschlossener Gutachten der LORA Immo Data Base ermittelt (Datenstand: Dezember 2025). Bei der Ermittlung wurden folgende Objektmerkmale berücksichtigt: Nutzung, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Lage und Restnutzungsdauer. Der Liegenschaftszinssatz wurde auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stichtag:	14.04.2026
Quelle:	LORA Immo Data Base
Vergleichspreise:	
Wohnen (marktüblich):	1.494 €/m² (Konfidenzintervall: 1.260 – 1.771 €/m ²)
Bemerkungen:	Es wurden 3465 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 23 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3,9 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Garage:	12.017 € (Spanne: 9.602 – 15.040 €)
Bemerkungen:	Es wurden 1508 Objekte im Umkreis von 23 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 6,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	LORA Immo Data Base

