
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Zweifamilienhaus (Altbau und Anbau) 007 K 33/23** bebauten Grund-
stücks

Nikolausstr. 16 in 52457 Aldenhoven b Jülich, Schleiden

zum **Wertermittlungstichtag 28.11.2023** und
zum **Qualitätstichtag 28.11.2023**



Verkehrswert: 365.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 365.000 €

Gutachten Nr.: 23-000121

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:
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

erstellt am 28. Dezember 2023

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	12
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung	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	16
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	16
5 Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage	17
5.2 Demografie	18
5.3 Mikrolage	19
5.4 Straßenbeschreibung	20
5.5 Verkehrsanbindungen	21
5.6 Lagequalität	21
6 Grundstücksbeschreibung	22
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	22
6.2 Baugrundbeschaffenheit	22
6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen	23
6.4 Erschließung / Medien	23
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	24
7.1 Denkmalschutz	24
7.2 Städtebauliche Ausweisung	24
7.3 Bebauungsplan	24
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	24
8 Gebäudebeschreibung	25
8.1 Art der Bebauung, Flächen	25
8.2 Rohbau und Ausbau	25
8.3 Außenanlagen	26
8.4 Kfz-Stellplätze	26
8.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten	26
8.6 Energieausweis	27
8.7 Wirtschaftliche Beurteilung	27
8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	27
8.9 Restnutzungsdauer	27
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	29
9.2 Wertermittlungsverfahren	29

9.3	Vergleichswertverfahren	29
9.4	Ertragswertverfahren.....	30
9.5	Sachwertverfahren	31
9.6	Begründung des Verfahrensansatzes.....	32
10	Bodenwertermittlung.....	33
10.1	Grundlagen.....	33
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	33
10.3	Bodenrichtwerte	33
11	Sachwertermittlung.....	35
11.1	Grundlagen.....	35
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	35
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	38
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	38
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
11.6	Zusammenfassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
11.7	Sachwert	40
12	Ertragswertermittlung	41
12.1	Rohertrag / Sollmietniveau	41
12.2	Ertragswertberechnung.....	42
13	Verkehrswert.....	43
13.1	Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	43
13.2	Ableitung des Verkehrswertes	43
13.3	Verkehrswert	43
14	Anlagenverzeichnis	45

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

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).

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).

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 2020.

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
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
GBÖ	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
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
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)
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)
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 Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von			XXX 26.09.2023 Jülich Schleiden
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
3	8	112	688,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Bauland	414 m²	230,00 €/m²	Ja	95.220 €
Hinterland - Gartenland	274 m²	34,50 €/m²	Ja	9.453 €
	Grundstücksfläche			688,00 m²
	davon zu bewerten			688,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus (Altbau)	1957	80 Jahre	35 Jahre	185,55 m² BGF
Wohnhaus (Anbau-Aufbau)	2007	80 Jahre	64 Jahre	75,81 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus (Altbau)	71,27 m²	0 m²
Wohnhaus (Anbau-Aufbau)	106,47 m²	0 m²
	Σ 177,74 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		177,74 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	104.673 €
	Sachwert	365.271 €
	Ertragswert	361.337 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	365.000 €
		inkl. Zuschläge von 5.000 €

Vergleichsparameter	WNFI. x-fache Jahresmiete	2.050 €/m² 27,50
----------------------------	------------------------------	---------------------

	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	3,63 %
	Nettorendite (ReE/x)	2,73 %
Mietfläche	Wohnfläche	177,74 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	177,74 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	13.264 €
	Jahresreinertrag	9.972 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,60 %
	Gewerbe	
	Ø	1,60 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	24,81 %
	Gewerbe	
	Ø	24,81 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Aktenzeichen 007 K 33/23
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

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 die Wertermittlung bezieht, ist der

28. November 2023.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

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: 28.11.2023
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Teilnehmer:

- XXX,
- Robert Kuckertz.

Es konnten nicht alle Räumlichkeiten der baulichen Anlage bzw. des Bewertungsobjektes begangen und besichtigt werden. Folgende Bereiche konnten von mir nicht besichtigt werden:

- Kellerraum im Bereich des Wohnhauses (Altbau)
- Innenbereiche der Nebengebäude.

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 angebautes Wohnhaus (Altbau) in 1,5- (Haupthaus) bis 2-geschossiger (Anbau) Bauweise, Ursprungsbaujahr 1957, Aufstockung im hinteren Anbaubereich 2007 (Anbau-Aufbau), massive Bauweise, ein Kellerraum (konnte nicht besichtigt werden), im Anbau auch Nebenräume als Kellerersatz (Heizungsraum, Öllageraum, Hauswirtschaftsraum).

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

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:
A121 Baulast	vorhanden	Baulast		28.12.2023	
Ansichten-Schnitt	vorhanden	Ansichten-Schnitt		28.12.2023	
Grundriss EG	vorhanden	Grundriss EG		28.12.2023	
Grundriss OG	vorhanden	Grundriss OG		28.12.2023	
Wohnflächenberechnung	vorhanden	Wohnflächenberechnung		28.12.2023	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 26.09.2023.

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 vom 06.12.2023,
- Altlastenauskunft vom 30.11.2023,
- Baurecht,
- Baulastenauskunft vom 05.12.2023 oder online-Baulastenauskunft KISS-Portal,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2022/2023,
- 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 Wertermittlungstichtag 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

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Jülich vom 18.10.2023 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt? Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Aldenhoven vom 12.12.2023 ist für das Bewertungsobjekt kein Gewerbe mehr eingetragen. Das Gewerbe wurde zum 18.04.2023 abgemeldet.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung? Am Bewertungsobjekt wurde kein werthaltiges Zubehör vorgefunden.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Aldenhoven vom 12.12.2023 sind bzgl. des Bewertungsgrundstückes keine baubehördlichen Verfahren anhängig.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es sind Baulasten eingetragen, vgl. Anlage zum Gutachten.
- 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: Der Balkon ragt über das hier nicht zu bewertende Flurstück Nr. 236 im Luftraum ca. 1,7 m rüber.
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Objektes: Es bestehen belastende Eintragungen, die nicht wertrelevant sind.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.

- Ist mit Bergschäden zu rechnen? Gemäß Schreiben RWE Power AG vom 28.12.2023 ergab die Überprüfung, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohle Tagebau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.
- Wohnungsbindung: keine bekannt.
- Mietverträge: keine bekannt.

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 26.09.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	243	3	Schleiden	8	112	688,00

Gesamtfläche 688,00 m²
davon zu bewerten: 688,00 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 €
243	3	3	112	Wohnungsrecht	nicht bewertungsrelevant, weil die Berechtigten nach Auskunft der Eigentümer	

					verstorben sind.	
243	4	3	112	Rückauflassungsvormerkung	nicht bewertungsrelevant, weil die Berechtigten nach Auskunft der Eigentümer verstorben sind.	
243	5	3	112	Zwangsversteigerungsvermerk	nicht bewertungsrelevant.	

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Nach Auskunft der Eigentümer sind die Berechtigten der Eintragungen in Abteilung II lfd. Nrn. 3 und 4 verstorben und die Eintragungen können gelöscht werden.

Die Eintragung Abteilung II lfd. Nr. 5 „Zwangsversteigerungsvermerk“ bleibt unberücksichtigt.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

05.12.2023

Es ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen und dieser Bewertung in der Anlage beigelegt.

Diese Eintragung sichert die Legalität der aufstehenden Bebauung und ist nicht wertmindernd einzustufen. Zusätzlich sind gemäß Bauakte diverse Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes eingetragen, die für die Erteilung der Baugenehmigung notwendig waren.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren, Umweltamt vom 30.11.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt.

4.4 Erschließungszustand

Die Nikolausstraße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 06.12.2023 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

Die Nikolausstraße ist in Kopfsteinpflaster ohne ausreichende Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich errichtet.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeiträge.

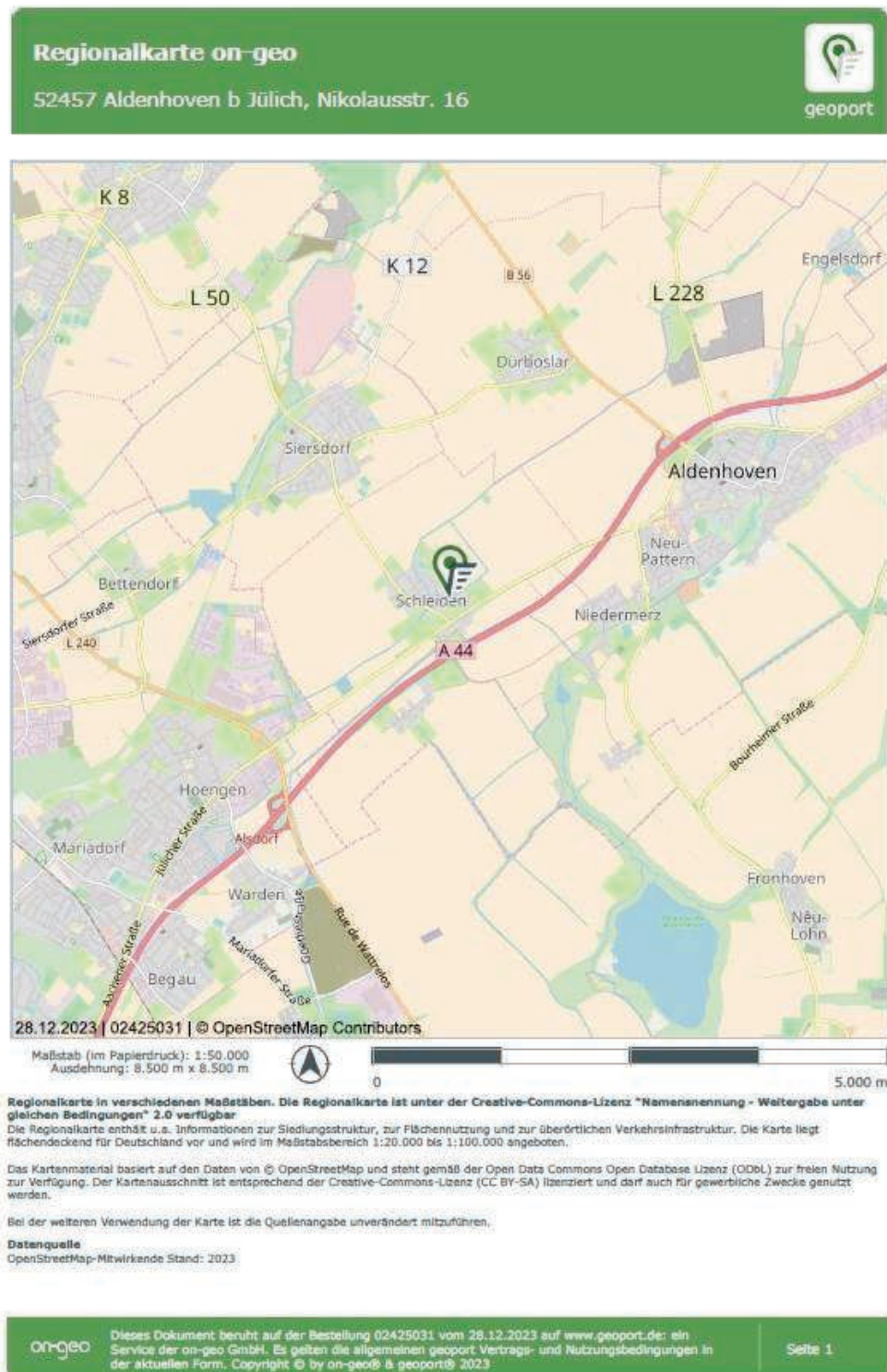
Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

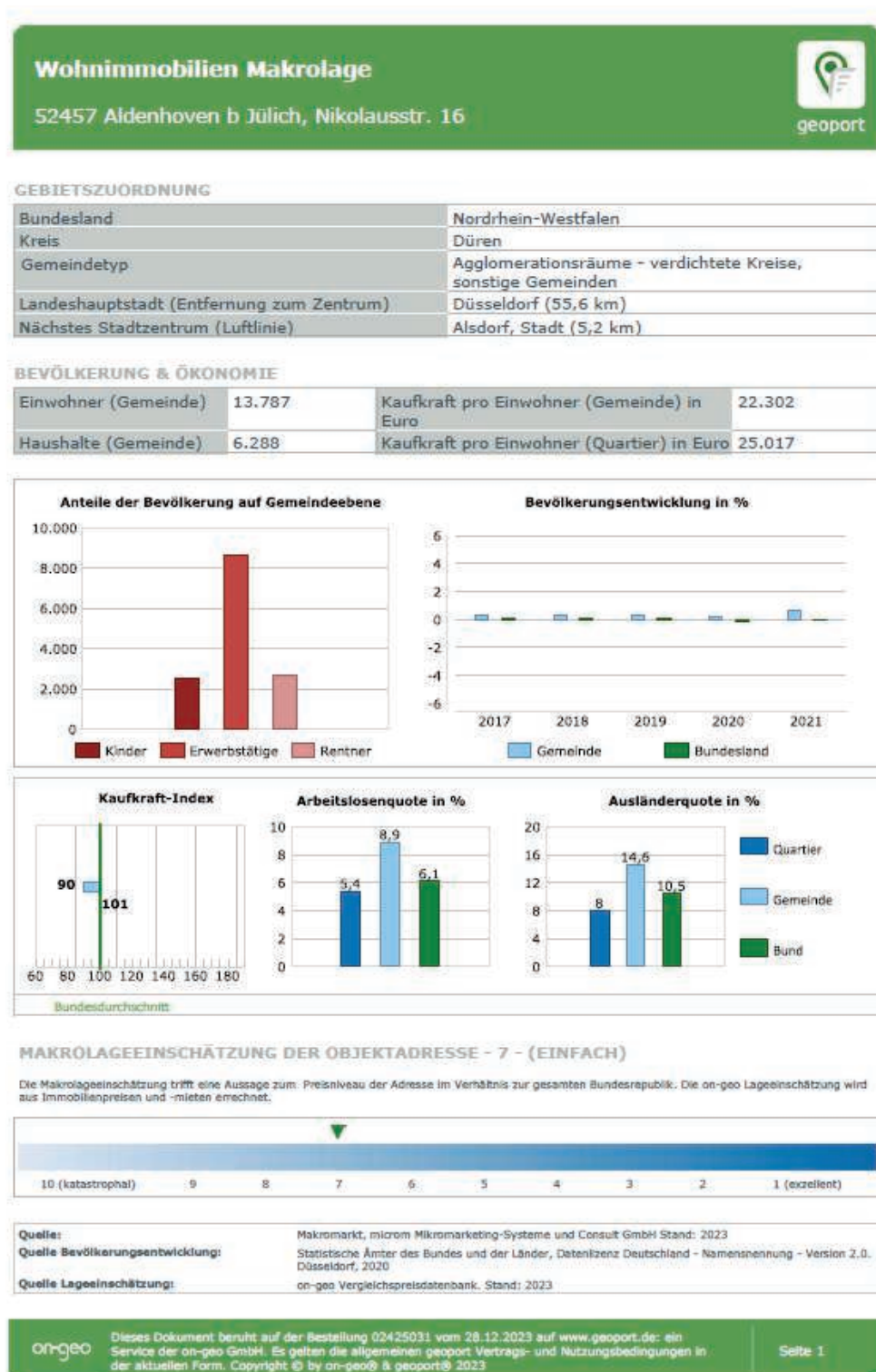
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

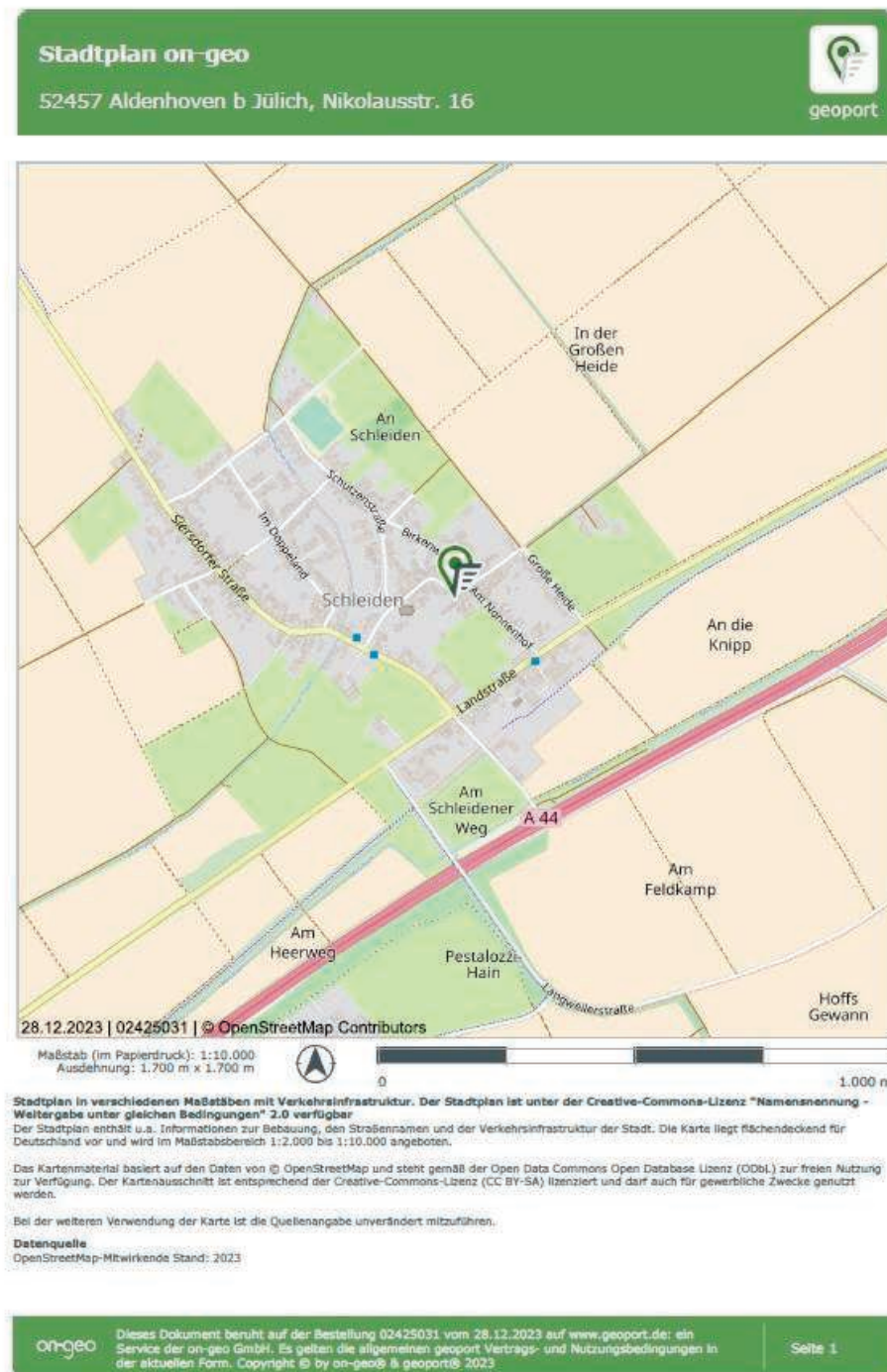
5.1 Makrolage

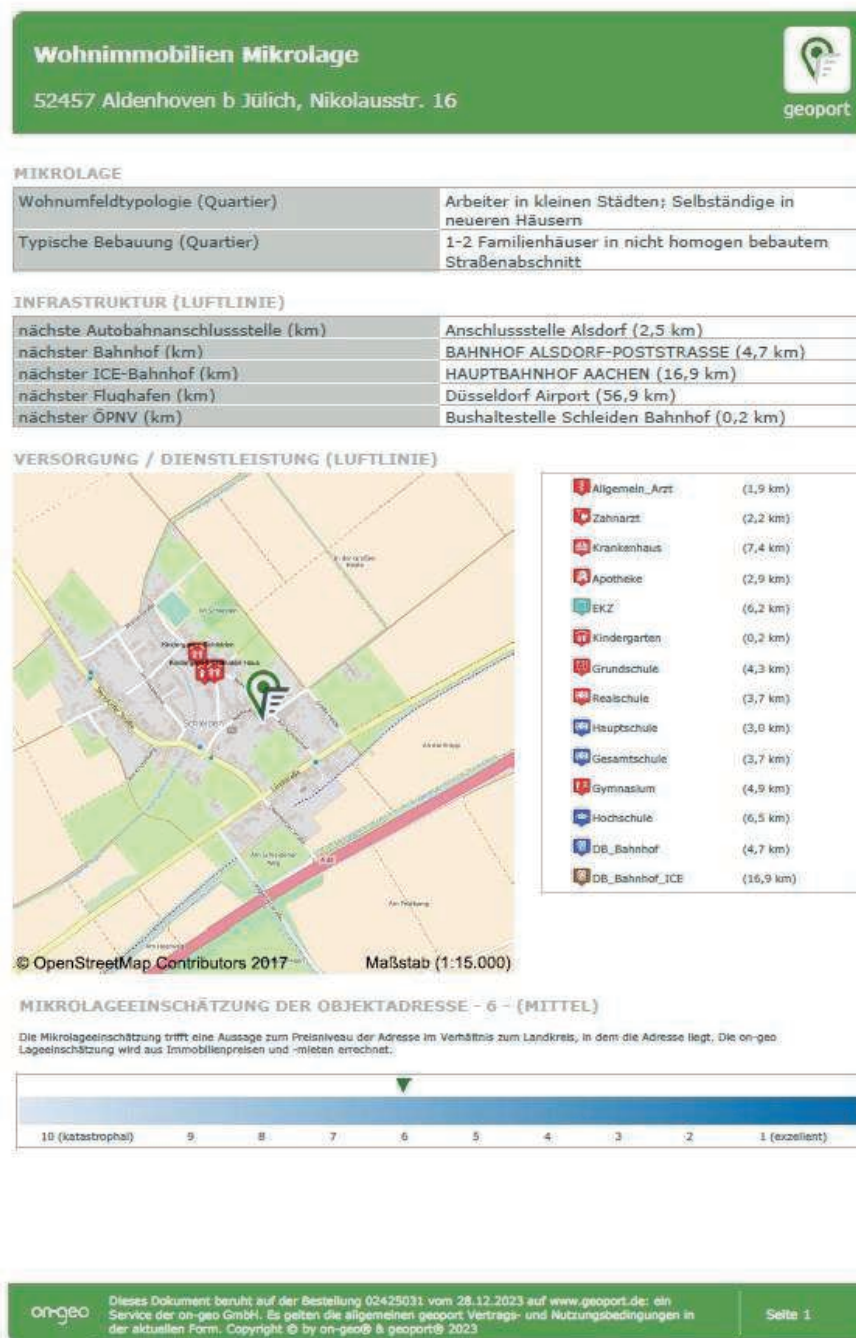


5.2 Demografie



5.3 Mikrolage





5.4 Straßenbeschreibung

Die Nikolausstraße ist in Kopfsteinpflaster einspurig ausgebaut.

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Alsdorf (2,5 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ALSDORF-POSTSTRASSE (4,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF AACHEN (16,9 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (56,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schleiden Bahnhof (0,2 km)

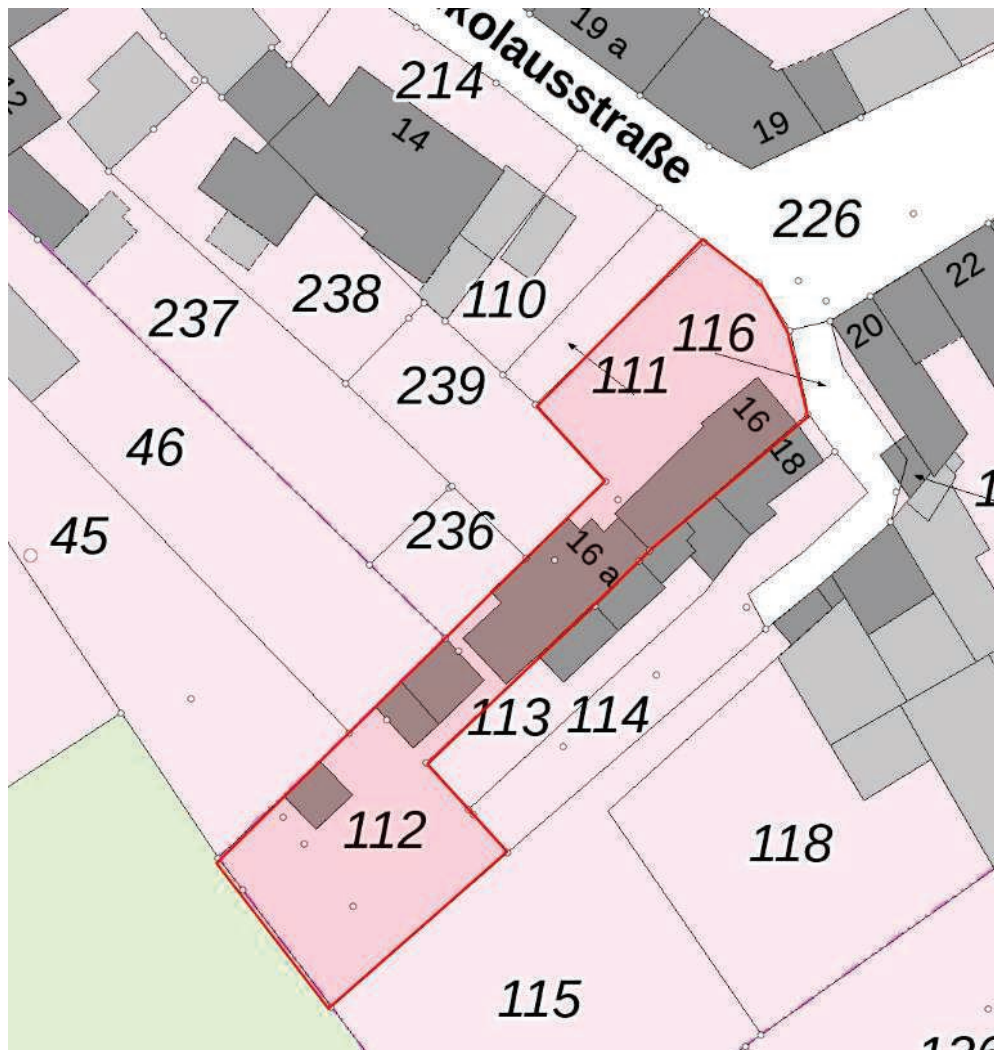
5.6 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb von Aldenhoven-Schleiden ist ortsüblich ohne besondere Lagevor- oder Nachteile.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 112 und es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück ist weitestgehend eben, straßenseitig fällt es zur Straßen hin ab. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das o.g. Flurstück mit einer Größe von 688 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

Nach Auskunft der Gemeinde Aldenhoven ist das Bewertungsgrundstück nicht von der Denkmalliste erfasst.

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 Wertermittlungsstichtag.

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 Grundstückgröße 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 Wohnhaus (Altbau):

Gebäudeart nach NHK:	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (15% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1957
Ausstattungsstufe:	einfach (2,38)
Gebäudemaß / Anzahl:	186 m² BGF

2 Wohnhaus (Anbau-Aufbau):

Gebäudeart nach NHK:	2.33 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	2007
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	76 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Wohnhaus (Altbau) mit späterer Erweiterung als Aufbau im hinteren Gebäudereich, dadurch ist eine Zweifamilienhaus entstanden. Teile des Altbaus wurden der neu entstandenen Wohneinheit in der Örtlichkeit zugeschlagen, daher ist die Wohnfläche (im Vergleich zur BGF) für den Neubau größer. Beide Wohneinheiten verfügen über einen ebenerdigen, eigenen Eingang.
-------------	---

Baujahr(e):	Wohnhaus (Altbau) 1957 und Aufstockung 2006-2007.
Anzahl Geschosse:	II.
Unterkellerung:	Wohnhaus (Altbau) mit einem Kellerraum (konnte nicht besichtigt werden).
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Tlw. Klinker- oder Riemchenverkleidung, Dämmung unbekannt, tlw. einfache Putzfassade und tlw. Wärmedämmputz.
Dach:	Altbau mit Sattel- und Pultdachform, Altbau mit Betondachsteinen oder Tonpfannen, Dachstuhl konnte nicht besichtigt werden, ansonsten Foliendach.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, tlw. einfacher und tlw. mittlerer Ausstattungsstandard.
Wandbekleidung:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, ggf. auch Gipskartonplatten, Badezimmer mit Wandfliesen.
Deckenbekleidung:	Tlw. Deckenverkleidung tlw. mit Styroporplatten, tlw. mit Holzplatten, tlw. tapeziert und gestrichen.
Türen:	Außentüren in Kunststoff oder Metall mit Fensterelement, isolierverglaste Terrassentüre mit Fensterelement, Innentüren tlw. alte, furnierte Holztüren in Holzzargen,
Fenster:	Doppelglas in Kunststoffrahmen, Rollläden.
Treppe(n):	Treppenhaus Altbau Holz mit Teppichbelag, zum DG geschlossen und stilgelegt; Treppenhaus Neubau Beton, Fliesen, Edelstahlhandlauf.
Sanitär:	EG Altbau: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC OG Anbau: Gäste-WC mit Waschbecken und Bad mit Dusche, Waschtisch, WC) als Durchgangszimmer.
Elektroinstallationen:	Tlw. zeitgemäße, tlw. nicht zeitgemäße Anzahl an Sicherungen, Steckdosen, Schaltern, mehrere Fernsehanschlüsse.
Heizung/ Warmwasser:	Öl-Zentralheizung Baujahr 2018, Neubau mit Fußbodenheizung
Wärmeverteilung:	Altbau Flachheizkörper, Aufstockung Fußbodenheizung.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Balkon, Ofenkamin.
Sonstige Ausstattungen:	Nebengebäude – Stallungen, Gartenhaus.

8.3 Außenanlagen

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

8.4 Kfz-Stellplätze

Zwei befestigte Kfz-Stellplätze.

8.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten

- Erneuerung Heizung 2018

- Modernisierung Bad 2005
- Innenausbau und Fenster Altbau tlw. 2009, tlw. früher.

8.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht:

Ja

8.7 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise:

Normalere Unterhaltungszustand

Grundrisslösung:

Zweifamilienhaus, wurde als 2-Generationenhaus nach Aufstockung konzipiert, dem Aufbauanteil wurden Teile des Altbaus zugeschlagen, die Treppe im Altbau wurde im 1. OG abgedeckt und geschlossen und damit die Wohnfläche des Altbau auf Teile des Erdgeschoss beschränkt. Im 1. Obergeschoss sind diverse gefangenen Räume entstanden (3 Schlafzimmer und das Badezimmer), dies ist unwirtschaftlich, nicht zweckgemäß und wird als BoG mit einem pauschalen Abschlag gewürdigt.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Die Drittverwendung im Bereich Eigennutzung oder Vermietung als Wohnhaus ist gegeben.

8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Für die aufstehenden Gebäude konnte kein über die normale Abnutzung hinausgehender Instandhaltungsrückstand unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern festgestellt werden.

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.

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

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt

werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

1 Wohnhaus (Altbau):

Modernisierung:

2006, mittel

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:

mittel - 7 Punkt(e)

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:

14 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer:

35 Jahr(e)

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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichswertverfahren 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 Wertefflüsse 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: 230,00 €/m ²
------	---------	---

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2023

zu 2	Hinterland - Gartenland	Bodenrichtwert: 230,00 €/m ²
------	-------------------------	---

- 85,00% = 195,50 €/m² (Gartennutzung - kein eigenständiges Bauland)
= 34,50 €/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	414	230,00					Ja	95.220
2	Hinterland - Gar- tenland	274	34,50					Ja	9.453

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

Bodenwert (gesamt)**104.673 €**

entspricht 29 % 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.

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

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 Hasuanschlüsse 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 – **1 Wohnhaus (Altbau)** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	15 %
Ausstattungsstufe:	2,38

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0	1,0			23	168,93
Dach		1,0	1,0			15	110,17
Fenster und Außentüren		1,0	1,0			11	80,79
Innenwände und -türen		1,0				11	75,24
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	75,24
Fußböden		1,0				5	34,20
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0			9	66,10
Heizung			1,0			9	70,65
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	41,04
Kostenkennwert für Stufe* (€/m ² BGF)	613	684	785	948	1.182		Σ 722

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*:

722 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Zweifamilienhaus		5,00	36	

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Kanalanschlüsse	1	5.000	nein	26

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

784 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr*:

784 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag*:

1.397 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Wohnhaus (Anbau-Aufbau)** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:

2.33 Doppel- und Reihenendhäuser

Dachgeschoss:

Flachdach oder flach geneigtes Dach

Erd- / Obergeschosse:

Erd-, Obergeschoss

Kellergeschoss:

nicht unterkellert

Ausstattungsstufe:

3,00

tabellarische NHK*:

803 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Zweifamilienhaus	5,00	40

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Balkon	1	6.000	nein	79
Ofenkamin	1	2.500	nein	32

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

954 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr*:

954 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag*:

1.700 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

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 (Altbau)	2,00	4,67	5,98		55,85	55,85
1	2,00	3,65	9,70		70,81	70,81
1	2,00	3,31	1,75		11,58	11,58
1	1,00	3,65	13,25		48,36	48,36
1	1,00	-0,34	3,08		-1,05	-1,05
Summe Wohnhaus (Altbau)						185,55
2 Aufbau 1. OG	1,00	13,25	6,25		82,81	82,81
2	1,00	-1,25	4,34		-5,43	-5,43
2	1,00	-1,25	1,25		-1,57	-1,57
Summe Wohnhaus (Anbau-Aufbau)						75,81

Summe (gesamt)

261,36 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus (Altbau)	alle	1957	80	35	185,55 m ² BGF	1.397	17,00	Linear	56,25	132.684
2	Wohnhaus (Anbau-Aufbau)	alle	2007	80	64	75,81 m ² BGF	1.700	17,00	Linear	20,00	120.628

Σ 253.312

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830

alterswertgeminderte Herstellungskosten

253.312 €

+ Zeitwert der Außenanlagen

5,00 %

12.665 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

265.977 €

+ Bodenwert

104.673 €

vorläufiger Sachwert

370.650 €

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 2023 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 225.000 € bis 450.000 € 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 8 % 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.

Zuschlag Nebengebäude-Stallung pauschal: 5.000 €
 Abschläge Grundriss, Zuschnitt, Bebauung 10 % v. vorläufigen, marktangepassten Sachwert: 41.031 €.

11.6 Zusammenfassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		€
+ Nebengebäude		€
– Wertminderung wg. Baumängeln und Bauschäden		€
+ Sonstige Wertzuschläge		5.000 €
– Sonstige Wertabschläge		40.031 €

11.7 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		370.650 €
± Marktanpassung	8,00 %	29.652 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		400.302 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Nebengebäude - Stallung		5.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
unwirtschaftlicher Grundriss - diverse gefangene Räume -	10,00%	40.031 €
Sachwert		365.271 €

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	Wohnhaus (Altbau)	71,27	4.960		
2	Wohnhaus (Anbau-Aufbau)	106,47	8.304		
		Σ 177,74	Σ 13.264	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	177,74 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	13.264 €

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	Ein- heiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Boden- verzins. € / Jahr			
in Gebäude		Jahre					%	m²			Ist	angesetzt	€
	Nutzung / Beschreibung												
w	1	Wohnen / Bestand Wohnung 1	35	1,60	1	71,27		5,80	4.960	627			
w	2	Wohnen / EG/OG	64	1,60	1	106,47		6,50	8.304	1.049			
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 53	Ø 1,60	Σ 2	Σ 177,74			Σ 13.264	Σ 1.676			

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	€/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung			/Stk.					/Stk.		
w	1	Wohnen / Bestand Wohnung 1	13,20	0,31	339,00	6,83	2,00			27,82
w	2	Wohnen / EG/OG	13,20	0,93	339,00	4,08	2,00			23,02
w = Wohnen, g = Gewerbe										Ø 24,81

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

12.2 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
w	1	Wohnen / Bestand Wohnung 1	4.960	1.380	3.580	627	2.953	26,6408	78.670
w	2	Wohnen / EG/OG	8.304	1.912	6.392	1.049	5.343	39,8700	213.025
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 13.264	Σ 3.292	Σ 9.972	Σ 1.676	Σ 8.296		Σ 291.695

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

291.695 €

+ Bodenwert

104.673 €

vorläufiger Ertragswert

396.368 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

Nebengebäude - Stallung

5.000 €

- Sonstige Wertabschläge

unwirtschaftlicher Grundriss - diverse gefangene Räume -

10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

40.031 €

Ertragswert

361.337 €

13 Verkehrswert

13.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Der Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer angespannten Marktsituation, die sich durch

- die erheblichen Kreditzinssteigerungen (Zinsschocks) der vergangenen Monate,
- die deutlichen Preiserhöhungen (Inflation) insbesondere im Bereich der Energie- und Baukosten,
- den Arbeits- und Fachkräftemangel – insbesondere im Baugewerbe – und damit verbundenen Schwierigkeit zeitnah handwerkliche Dienstleistungen zu erhalten,

und durch die Unsicherheit über die Auswirkungen der geplanten Anforderungen an zukünftige Modernisierungen für den Bereich

- Heizung
- Wärmedämmung
- Regulatorik (bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen) wie auch
- die aktuell kaum kalkulierbare, finanzielle Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter.

in den letzten Monaten ergeben hat.

13.2 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.

13.3 Verkehrswert

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

Nikolausstr. 16 in 52457 Aldenhoven b Jülich

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 **28.11.2023** auf:

365.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend Euro) (gerundet)

Der Verkehrswert entspricht rund 2.050 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (177,74 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 28. Dezember 2023

.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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