

---

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Einfamilienhaus mit integrierter Garage 08 (007 K 39/23)** bebauten  
Grundstücks

**Amelner Str. 12**  
in **52445 Titz, Titz**

zum **Wertermittlungstichtag 07.03.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 07.03.2024**



Verkehrswert: 241.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 241.000 €

### Gutachten Nr.: 24-000037

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) DIN EN ISO/IEC 17024 & Recognised European Valuer (REV)

**erstellt am 10. April 2024**

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wesentliche rechtliche Grundlagen .....                                       | 4  |
| Literaturverzeichnis .....                                                    | 5  |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                   | 6  |
| 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....                                  | 8  |
| 2 Auftrag, Stichtag und Zweck .....                                           | 9  |
| 3 Grundlagen der Wertermittlung .....                                         | 10 |
| 3.1 Ortstermin und Besichtigung .....                                         | 10 |
| 3.2 Bebauung und Grundlagen .....                                             | 10 |
| 3.3 Objektbezogene Unterlagen .....                                           | 10 |
| 3.4 Allgemeine Unterlagen .....                                               | 10 |
| 3.5 Eingeholte Informationen .....                                            | 10 |
| 3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....                           | 11 |
| 3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung - Kompaktbewertung .....         | 12 |
| 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....                                     | 13 |
| 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....                              | 13 |
| 4.2 Baulasten .....                                                           | 14 |
| 4.3 Altlasten .....                                                           | 14 |
| 4.4 Erschließungszustand .....                                                | 14 |
| 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 .....                                               | 21 |
| 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....                                      | 22 |
| 7.1 Denkmalschutz .....                                                       | 22 |
| 7.2 Städtebauliche Ausweisung .....                                           | 22 |
| 7.3 Bebauungsplan .....                                                       | 22 |
| 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....             | 22 |
| 7.5 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                   | 22 |
| 8 Gebäudebeschreibung .....                                                   | 23 |
| 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 .....                                                      | 25 |
| 8.7 Wirtschaftliche Beurteilung .....                                         | 25 |
| 8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung .....                     | 25 |
| 8.9 Restnutzungsdauer .....                                                   | 26 |
| 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                    | 27 |
| 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....                           | 27 |

---

|      |                                                               |    |
|------|---------------------------------------------------------------|----|
| 9.2  | Wertermittlungsverfahren .....                                | 27 |
| 9.3  | Vergleichswertverfahren .....                                 | 27 |
| 9.4  | Ertragswertverfahren .....                                    | 28 |
| 9.5  | Sachwertverfahren .....                                       | 29 |
| 9.6  | Begründung des Verfahrensansatzes .....                       | 30 |
| 10   | Bodenwertermittlung .....                                     | 31 |
| 10.1 | Grundlagen .....                                              | 31 |
| 10.2 | Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung .....                 | 31 |
| 10.3 | Bodenrichtwerte .....                                         | 31 |
| 11   | Sachwertermittlung .....                                      | 32 |
| 11.1 | Grundlagen .....                                              | 32 |
| 11.2 | Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen ..... | 32 |
| 11.3 | Vorläufiger Sachwert .....                                    | 33 |
| 11.4 | Marktanpassung (Sachwertfaktor) .....                         | 34 |
| 11.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....         | 34 |
| 11.6 | Sachwert .....                                                | 35 |
| 12   | Ertragswertermittlung .....                                   | 36 |
| 12.1 | Rohertrag / Sollmietniveau .....                              | 36 |
| 12.2 | Ertragswertberechnung .....                                   | 37 |
| 13   | Vergleichswertermittlung .....                                | 38 |
| 13.1 | Vergleichswertermittlung .....                                | 38 |
| 13.2 | Vergleichswert .....                                          | 39 |
| 14   | Verkehrswert .....                                            | 40 |
| 14.1 | Ableitung des Verkehrswertes .....                            | 40 |
| 14.2 | Verkehrswert .....                                            | 40 |
| 15   | Anlagenverzeichnis .....                                      | 41 |

## 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 <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub> | Kohlenstoffdioxid                                            |
| CO <sub>2</sub> 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-Immobilien geschäftsRating                              |
| 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<br>Grundbuchauszug vom<br>Amtsgericht<br>Grundbuch von |       |            |           | XXX<br>XXX<br>- zu je 1/2 Anteil -<br>18.01.2024<br>Jülich<br>Titz |
| Lfd. Nr.:                                                            | Flur: | Flurstück: | Fläche:   |                                                                    |
| 6                                                                    | 39    | 170        | 271,00 m² |                                                                    |

## Grundstückskennzahlen

|                                                      | Hauptfläche:<br>m² x €/m² | + | Nebenfläche 1:<br>m² x €/m² | + | Nebenfläche 2:<br>m² x €/m² | rentierl.<br>Anteil: | Bodenwert:             |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| Bauland                                              | 271                       |   | 215,00                      |   |                             | Ja                   | 58.265 €               |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch<br>davon zu bewerten |                           |   |                             |   |                             |                      | 271,00 m²<br>271,00 m² |

## Gebäudekenndaten

|                                  | Baujahr: | GND:     | RND:     | Gebäudemaß / Anzahl: |
|----------------------------------|----------|----------|----------|----------------------|
| Wohnhaus mit integrierter Garage | 1950     | 80 Jahre | 34 Jahre | 301,50 m² BGF        |

## Nutzungsübersicht

|                                  | Wohnfläche:              | Nutzfläche:    |
|----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Wohnhaus mit integrierter Garage | 154,18 m²<br>Σ 154,18 m² | 0 m²<br>Σ 0 m² |
| WNFI. (gesamt)                   |                          | 154,18 m²      |

## Verfahrenswerte

|                |           |
|----------------|-----------|
| Bodenwert      | 58.265 €  |
| Sachwert       | 240.670 € |
| Ertragswert    | 241.802 € |
| Vergleichswert | 237.437 € |

|                                           |                               |                  |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert<br/>gemäß § 194 BauGB</b> | <b>Ableitung vom Sachwert</b> | <b>241.000 €</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------|

|                            |       |            |
|----------------------------|-------|------------|
| <b>Vergleichsparameter</b> | WNFI. | 1.560 €/m² |
|----------------------------|-------|------------|

|                               |                       |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | x-fache Jahresmiete   | 21,40                 |
|                               | RoE Wohnen / Gewerbe  | 100 % / 0 %           |
|                               | Bruttorendite (RoE/x) | 4,68 %                |
|                               | Nettorendite (ReE/x)  | 3,49 %                |
| <b>Mietfläche</b>             | Wohnfläche            | 154,18 m <sup>2</sup> |
|                               | Nutzfläche            | 0 m <sup>2</sup>      |
|                               | $\Sigma$              | 154,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Ertrag</b>                 | Jahresrohertrag       | 11.275 €              |
|                               | Jahresreinertrag      | 8.419 €               |
| <b>Liegenschaftszins</b>      | Wohnen                | 1,40 %                |
|                               | Gewerbe               |                       |
|                               | Ø                     | 1,40 %                |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> | Wohnen                | 25,33 %               |
|                               | Gewerbe               |                       |
|                               | Ø                     | 25,33 %               |

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

### Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich  
Wilhelmstraße 15  
52428 Jülich

**007 K 39/23**

### 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

**07. März 2024**

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: 07.03.2024  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

##### Teilnehmer:

- 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 angebautes Einfamilienhaus in massiver, II-geschossiger Bauweise, tlw. unterkellert mit nicht ausgebautem Satteldach und in das Haus integrierter Garage und II-geschossigen Anbau ohne Keller mit Pultdach.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

#### 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: |
|-----------------------|-----------|--------------------------|--------------|------------|---------------|
| Baupläne03112022      | vorhanden | Grundrisse -<br>Schnitte |              | 11.04.2024 |               |
| Scan2022-11-30_093037 | vorhanden | Grundriss<br>Speicher    |              | 11.04.2024 |               |
| Scan2022-11-30_093554 | vorhanden | Wohnflächenberechnung    |              | 11.04.2024 |               |

#### 3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Baupläne (Eingabepläne in Kopie, genehmigt)
- Wohnflächenberechnung
- Grundbuchauszug vom 18.01.2024.

#### 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 19.01.2024 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt? Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Titz ist für das Bewertungsobjekt kein Gewerbe eingetragen.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Gaszentralheizung im Heizungsraum nicht fest eingebaut geschätzter Zeitwert 3.500 €, diverse Flachheizkörper nicht eingebaut, geschätzter Zeitwert 1200 €, Gerüst gartenseitig geschätzter Zeitwert 1.000 €.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Nein.
- 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 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 18.01.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|----------------|-----------|------|-----------|--------------------------|
|      | 1353  | 6              | Titz      | 39   | 170       | 271,00                   |

Gesamtfläche 271,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 271,00 m<sup>2</sup>**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:  
 Keine Eintragung.

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

XXX  
 XXX  
 - zu je 1/2 Anteil -

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

| Band /<br>Blatt | Lfd. Nr.<br>Abt. II | Lfd. Nr.<br>BV | Flurstück | Eintragung                                                                                     | Bemerkung                                                            | Wert<br>€ |
|-----------------|---------------------|----------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1353            | 4                   | 6              | 170       | Die Zwangsversteigerung (Wiederversteigerung) ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 077 K 39/23) | Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt. |           |

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.

## 4.2 Baulasten

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Baulastenverzeichnis:  | Keine Baulasten |
| Baulastenauskunft vom: | 10.04.2024      |

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 05.09.2018 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Eine aktuelle online-Überprüfung ergab diesbezüglich keine Änderung.

## 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 07.09.2018 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Telefonisch wurde mit am 11.04.2024 bestätigt, dass sich daran zum Wertermittlungsstichtag nichts geändert hat.

## 4.4 Erschließungszustand

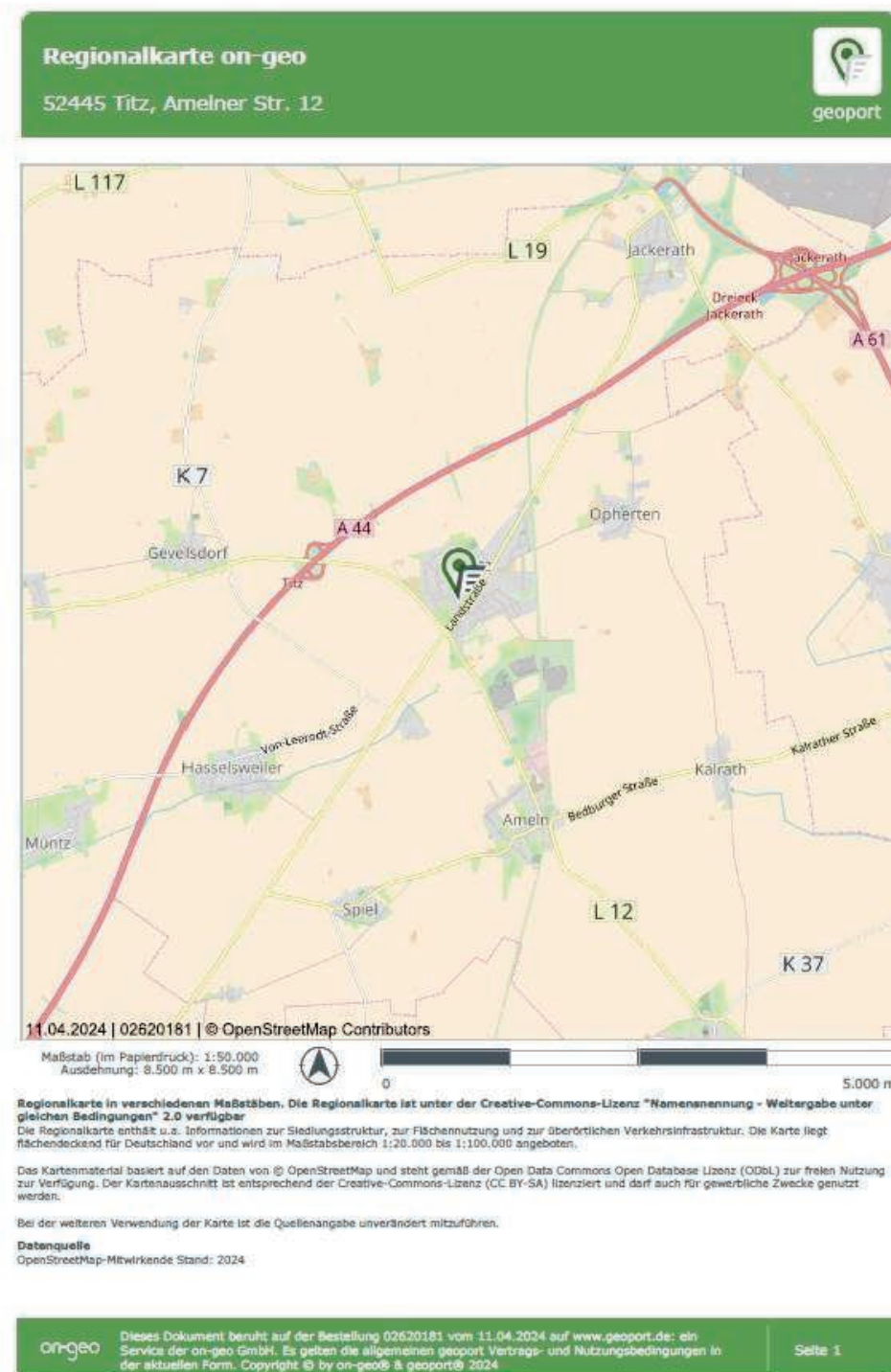
Die Amelner Straße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 24.09.2018 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen. Nach telefonischer Auskunft vom 09.04.2024 hat sich daran zum aktuellen Wertermittlungsstichtag nichts geändert.

#### **4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

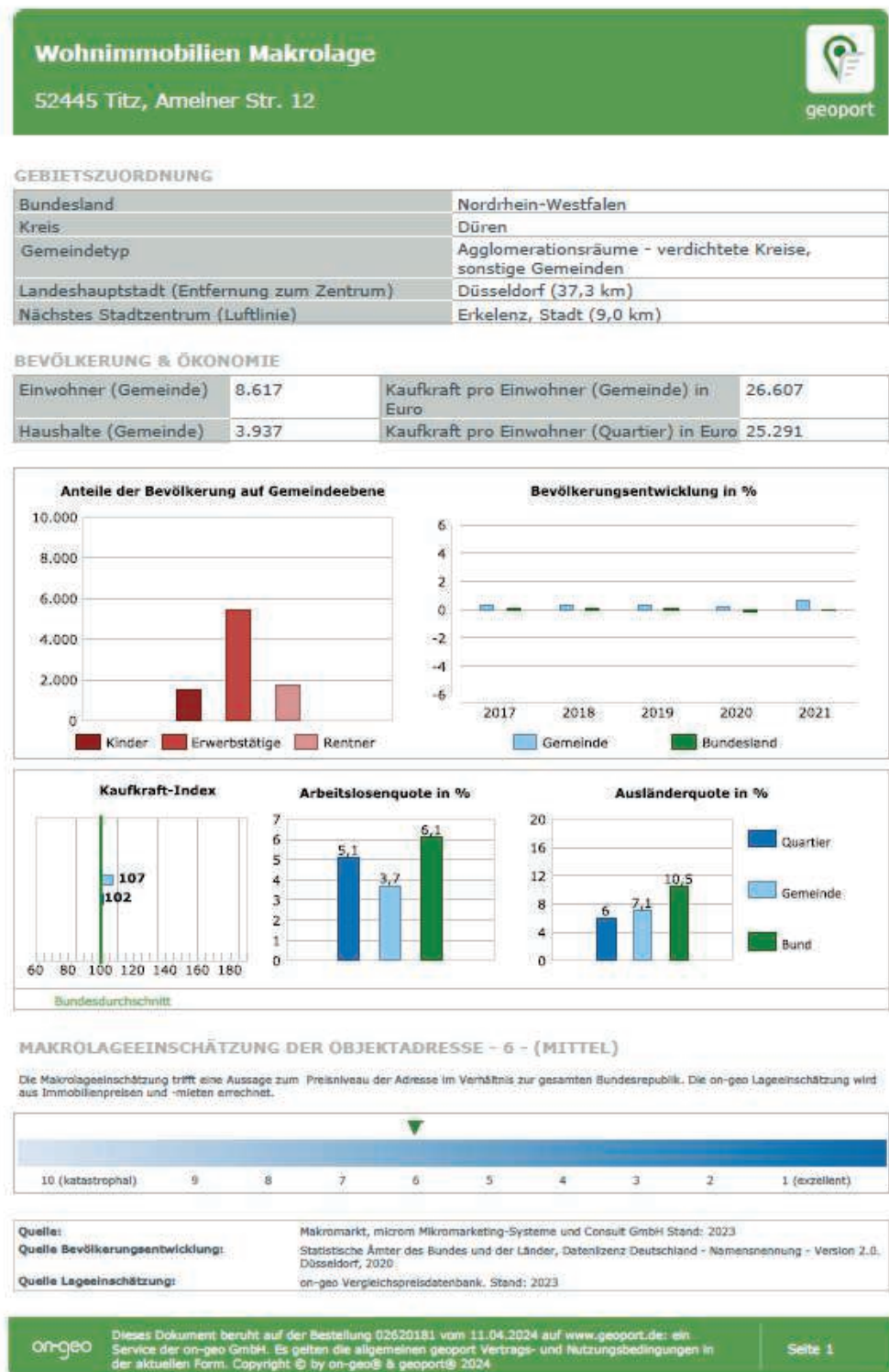
Keine bekannt.

## 5 Lagebeschreibung

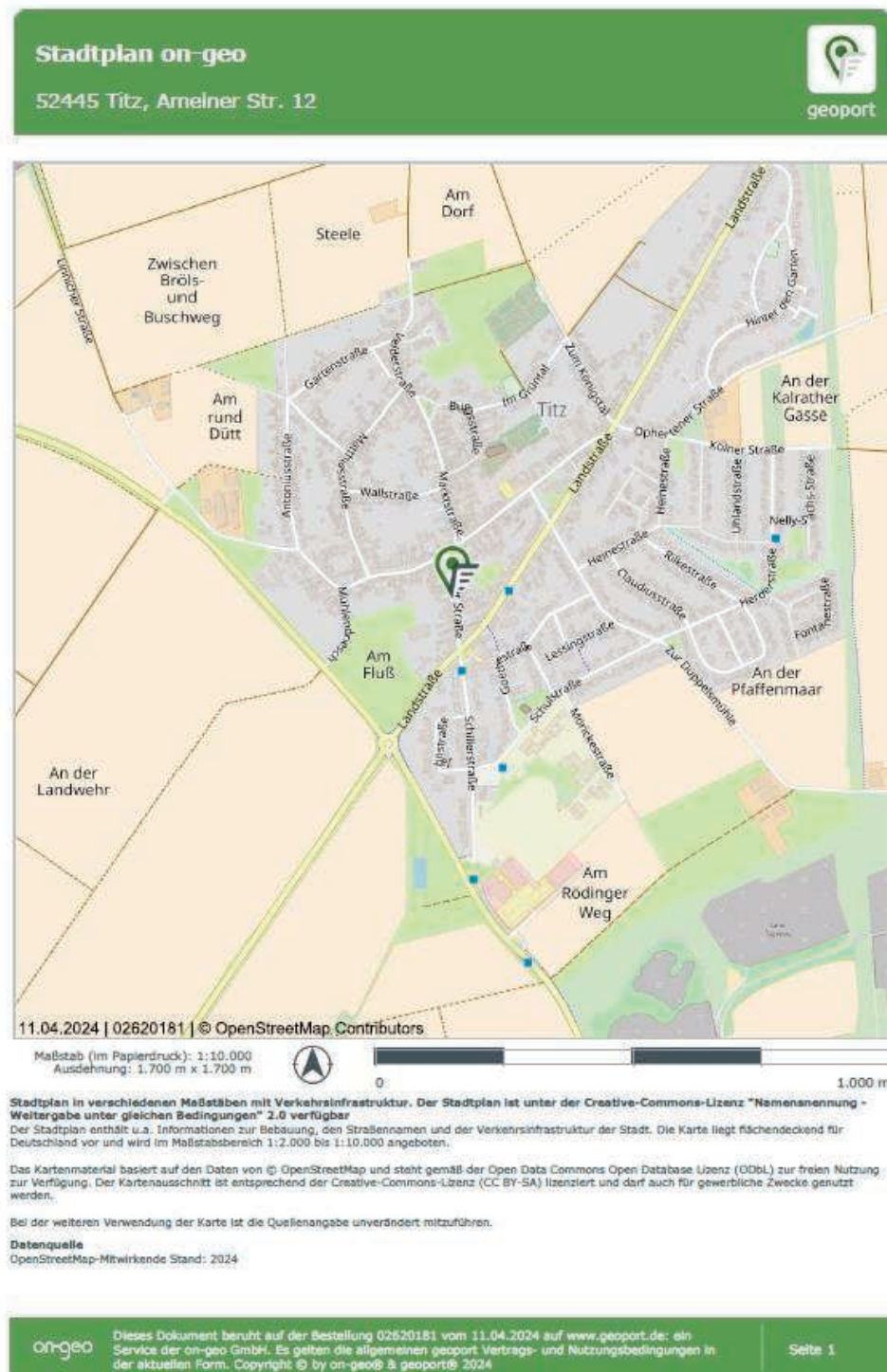
### 5.1 Makrolage

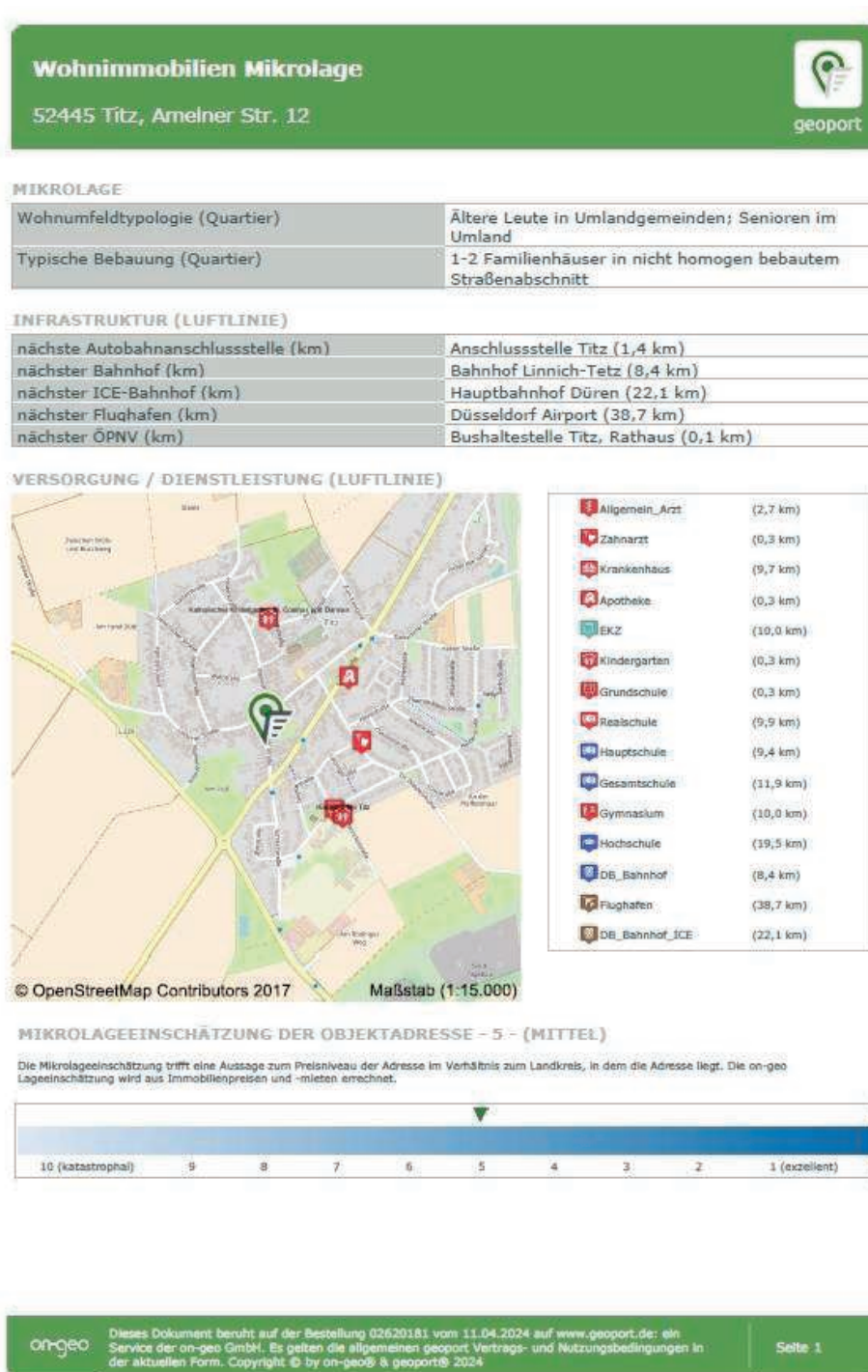


## 5.2 Demografie



### 5.3 Mikrolage





## 5.4 Straßenbeschreibung

Die Amelner-Straße ist in Bitumen ausgebaut und verfügt über einen beidseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplätzen im öffentlichen Bereich der Straße.

## 5.5 Verkehrsanbindungen

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

|                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Titz (1,4 km)         |
| nächster Bahnhof (km)                | Bahnhof Linnich-Tetz (8,4 km)         |
| nächster ICE-Bahnhof (km)            | Hauptbahnhof Düren (22,1 km)          |
| nächster Flughafen (km)              | Düsseldorf Airport (38,7 km)          |
| nächster ÖPNV (km)                   | Bushaltestelle Titz, Rathaus (0,1 km) |

## 5.6 Lagequalität

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

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 170 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 271 m<sup>2</sup> 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
- Gas
- 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).

### **7.5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl:

Die überbaute Grundfläche beträgt rd. 110,90 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von 271 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GRZ von rd. 0,41.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossfläche beträgt rd. 235,40 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von 271 m<sup>2</sup> entspricht dies einer GFZ von rd. 0,87.

## 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 mit integrierter Garage:

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Gebäudeart nach NHK:  | 1.12 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss:         | Dachgeschoss nicht ausgebaut        |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss                  |
| Kellergeschoss:       | Keller (30% unterkellert)           |
| Bauweise:             | Massivbauweise                      |
| Baujahr:              | 1950                                |
| Ausstattungsstufe:    | mittel (3)                          |
| Gebäudemaß / Anzahl:  | 302 m² BGF                          |

### 8.2 Rohbau und Ausbau

#### Konstruktive Merkmale:

|                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Einfamilienhaus mit ins Erdgeschoss integrierter Garage, teilunterkellert.                                                                                                                                                                |
| Baujahr(e):       | Genaueres Baujahr unbekannt, vermutlich Wiederaufbau nach WWII, Sanierung 2021-2023.                                                                                                                                                      |
| Anzahl Geschosse: | II                                                                                                                                                                                                                                        |
| Unterkellerung:   | Teilweise rd. 30 %.                                                                                                                                                                                                                       |
| Fundamente:       | Vermutlich Streifenfundamente.                                                                                                                                                                                                            |
| Bauweise:         | Massiv.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fassade:          | Haupthaus: Straßen- und Giebelseiten als einfache Putzfassade, gestrichen, vermutlich auf Ziegelstein. Gartenseitig tlw. einfache Putzfassade, tlw. Sichtmauerwerk und tlw. Wärmedämmverbundstem mit Putzschicht, nicht fertig gestellt.. |
| Dach:             | Satteldach, Holzdach in Zimmermannskonstruktion, nachträglich von innen in Eigenleistung gedämmt und Folienabdichtung mit Lattung. Dacheindeckung in Form von Betondachsteinen. Anbau mit Flachdach wärmege-dämmt.                        |

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale:**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:               | Haupthaus im Erdgeschoss überwiegend einfacher Betonboden ohne weiteren Bodenbelag, Diele mit Natursteinfliesen, Bade neu gefliest, Obergeschoss mit einfachen Holzdielen, Anbau mit Pressspanplatten, Badezimmer neu gefliest. |
| Wandbekleidung:            | Verputz oder Gips-Kartonplatten.                                                                                                                                                                                                |
| Deckenbekleidung:          | Verputzt oder Gips-Kartonplatten.                                                                                                                                                                                               |
| Türen:                     | Hauseingangstüre: Erneuerte Kunststoffrahmentüre mit Fensterelementen, Erdgeschoss weitestgehend ohne Innentüren, Obergeschoss mit erneuerten Innentüren und Zargen, Pressspan bzw. Holz (weiß beschichtet) .                   |
| Fenster:                   | Überwiegend erneuerten Kunststoffrahmenfenstern mit Isolierverglasung, ein Fenster gartenseitig in Holzrahmen.                                                                                                                  |
| Treppe(n):                 | Zum Keller Stufen aus Ziegelstein, ansonsten altes Holztreppenhaus vom EG zum nicht ausgebauten DG.                                                                                                                             |
| Sanitär:                   | Badezimmer 1: Dusche, Waschbecken, WC, durchschnittlicher Standard, Wände halbhoch im Duschbereich ca. 2 m hoch gefliest; Badezimmer II mit WC, Waschbecken und Wanne, halbhoch gefliest.                                       |
| Elektroinstallationen:     | Nach Auskunft des Eigentümers überwiegend erneuert, Leitungen unter Putz, erneuerter Sicherungskasten.                                                                                                                          |
| Heizung/<br>Warmwasser:    | Gas-Brennwerttherme vorgesehen und steht nicht angeschlossen zum Wermittlungsstichtag im Heizungsraum, nicht fertig montiert, Gas-Anschluss im Keller, nicht angeschlossen.                                                     |
| Wärmeverteilung:           | Flachheizkörper, tlw. nicht fertig montiert.                                                                                                                                                                                    |
| Balkon(e)/<br>Terrasse(n): | Balkon mit alten Fliesen im 1. OG.                                                                                                                                                                                              |
| Sonstige<br>Ausstattungen: | Keine.                                                                                                                                                                                                                          |

**8.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse, Garten Natur belassen.

**8.4 Kfz-Stellplätze**

Pkw-Garage im Haus, altes Metallschwingtor.

**8.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten**

Im Wesentlichen wurde folgendes in den letzten Jahren durchgeführt:

- Fenster überwiegend erneuert,
- Dach nachträglich gedämmt, Dachfolie und Lattung erneuert, Dacheindeckung erneuert,
- Gasanschluss in den Keller gelegt,
- Elektroleitungen erneuert und neu verputzt
- Innentüren und Zargen im OG erneuert
- Heizungsinstallationen mit Flachheizkörper, Anschlüsse für eine Gasheizung,
- Erweiterung durch Anbau mit Wärmedämmputz,
- Außenwand (nach Abriss des nördlichen Nachbargebäudes tlw. mit Wärmedämmputz ausgestattet,
- Bodenbeläge tlw. mit Spanplatten ausgelegt
- Einbau von zwei Badezimmern,

- Erneuerung der Hauseingangstüre.

## 8.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor. Es wurden verschiedenen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung begonnen (Wärmdämmputz, Dachdämmung, Heizungserneuerung) aber zum Wertermittlungstichtag nicht vollständig fertig gestellt.

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

Primärenergieverbrauch:

## 8.7 Wirtschaftliche Beurteilung

### Bauweise:

Überwiegend modernisiertes Wohnhaus mit Fertigstellungsstau, der wird wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nachfolgend in einem eigenen Gliederungspunkt beurteilt und ggf. berücksichtigt.

### Grundrisslösung:

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

- Gefangene Räume im Erd- und Obergeschoss
- Fehlender, ausreichender Kellerraum (Teilunterkellerung).

### Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus mit integrierter Garage konzipiert und errichtet und wurde ab 2021 um einen Anbau erweitert und in weiten Teilen saniert. Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen und die Gewerke wurde nicht mit Fachunternehmen und mit entsprechenden Gewährleistungsansprüchen durchgeführt – jedenfalls konnten mir keine Rechnungen vorgelegt werden. Es besteht ein überschaubarer Fertigstellungsstau. Nach Fertigstellung ist die Immobilie marktgängig.

## 8.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

- Anschluss einer Zentralheizung
- Fertigmontage der tlw. noch nicht montierten Heizkörper
- Fertigstellung der gartenseitigen Fassade und Rückbau des Baugerüsts
- Einbringung von Bodenbelägen
- Anstrich Garagentor
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Funktionskontrolle der elektrischen, sanitären Anlage und des Heizungssystems

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal € 21.000 berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

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

## 8.9 Restnutzungsdauer

Ausgehend vom Ursprungsbaupjahr 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 ab 1950, Sanierungen 2021-2022  
Bewertungsrelevantes Baujahr: 1978

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

### 1 Wohnhaus mit integrierter Garage:

| Modernisierungsmaßnahmen:                                         | Jahr:               | Umfang:     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 2022                | mittel      |
| Modernisierung der Fenster                                        | 2022                | überwiegend |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) | 2022                | mittel      |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2022                | überwiegend |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 2022                | einfach     |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2022                | überwiegend |
| Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:                   | mittel - 9 Punkt(e) |             |
| Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:                              | 6 Jahr(e)           |             |
| Modifizierte Restnutzungsdauer:                                   | 34 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 Wertbeeinflüsse 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: 215,00 €/m<sup>2</sup>

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

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

| Grundstücksteilfläche |             | Hauptfläche    |                  | Nebenfläche 1  |                  | Nebenfläche 2  |                  | rentierlich* | Bodenwert |
|-----------------------|-------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |              | €         |
| 1                     | Bauland     | 271            | 215,00           |                |                  |                |                  | Ja           | 58.265    |

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

### Bodenwert (gesamt)

**58.265 €**

entspricht 24 % 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 Wertermittlungsstichtag, 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 m<sup>2</sup> 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: Wohnhaus mit integrierter Garage** wie folgend abgeleitet werden:

|                                              |                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp:                                  | 1.12 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss:                                | Dachgeschoss nicht ausgebaut        |
| Erd- / Obergeschosse:                        | Erd-, Obergeschoss                  |
| Kellergeschoss:                              | Keller                              |
| Unterkellerungsgrad:                         | 30 %                                |
| Ausstattungsstufe:                           | 3,00                                |
| tabellarische NHK:                           | 659 €/m <sup>2</sup> BGF            |
| Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile: |                                     |

| Bauteil        | Anz. | Herstellungskosten<br>€ | boG  | Zuschlag<br>€/m <sup>2</sup> BGF |
|----------------|------|-------------------------|------|----------------------------------|
| Hausanschlüsse | 1    | 6.000                   | nein | 19                               |

|                                  |                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NHK inkl. Zu- / Abschläge:       | 678 €/m <sup>2</sup> BGF                                  |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 678 €/m <sup>2</sup> BGF                                  |
| Indexwert zum Stichtag:          | 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 1.213 €/m <sup>2</sup> BGF                                |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

### 11.3 Vorläufiger Sachwert

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

| Gebäude<br>Nr. | Grundstücksteilfl.<br>Bezeichnung | Nr. | Bau-<br>jahr | GND/RND<br>Jahre |    | HK der baulichen Anlagen* |       |       | Alterswertmind. |       | alterswertg. HK<br>€ |
|----------------|-----------------------------------|-----|--------------|------------------|----|---------------------------|-------|-------|-----------------|-------|----------------------|
|                |                                   |     |              |                  |    | Anzahl                    | €     | % BNK | Ansatz          | %     |                      |
| 1              | Wohnhaus mit integrierter Garage  | 1   | 1950         | 80               | 34 | 301,50 m <sup>2</sup> BGF | 1.213 | 17,00 | Linear          | 57,50 | 181.853              |

Σ 181.853

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

|                                                     |        |                  |
|-----------------------------------------------------|--------|------------------|
| <b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      |        | <b>181.853 €</b> |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 5,00 % | 9.092 €          |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> |        | <b>190.945 €</b> |
| + Bodenwert                                         |        | 58.265 €         |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                         |        | <b>249.210 €</b> |

#### 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 Wertermittlungsobjekts 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 1,05 bzw. mit einer Marktanpassung von 5 % 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.

- Fertigstellungsstau pauschal: 21.000 €

## 11.6 Sachwert

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

|                                                 |        |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                            |        | 249.210 €        |
| ± Marktanpassung                                | 5,00 % | 12.460 €         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>    |        | <b>261.670 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |        |                  |
| - Sonstige Wertabschläge                        |        |                  |
| Fertigstellungstau gerundet                     |        | 21.000 €         |
| <b>Sachwert</b>                                 |        | <b>240.670 €</b> |

## 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 mit integrierter Garage | 154,18      | 11.275   |             |         |
|         |                                  | Σ 154,18    | Σ 11.275 | Σ           | Σ       |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>WNFI. (gesamt)</b>           | <b>154,18 m²</b> |
| Anteil Wohnen zur Gesamtfläche  | 100 %            |
| Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche | 0 %              |
| <b>Jahresrohertrag (gesamt)</b> | <b>11.275 €</b>  |

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                                                | Jahre | %      |           | m²       | Ist                 | angesetzt | €        | €/Jahr        |
|                         |   | Nutzung / Beschreibung                                    |       |        |           |          |                     |           |          |               |
| w                       | 1 | Wohnen / EG-OG                                            | 34    | 1,40   | 1         | 154,18   |                     | 5,90      | 10.915   | 790           |
| w                       | 1 | Stellplätze innen (Wohnen) / Garage im Haus integriert EG | 34    | 1,40   | 1         |          |                     | 30,00     | 360      | 27            |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |   |                                                           | Ø 34  | Ø 1,40 | Σ 1       | Σ 154,18 |                     |           | Σ 11.275 | Σ 817         |

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 <sub>2</sub> | €/m²  | % RoE | % RoE   |
|                         |   | Nutzung / Beschreibung                                    | /Stk.                                     |       |            |       |       | €/m²            | /Stk. |       |         |
| w                       | 1 | Wohnen / EG-OG                                            | 13,80                                     | 0,49  | 351,00     | 3,21  | 2,00  |                 |       |       | 24,71   |
| w                       | 1 | Stellplätze innen (Wohnen) / Garage im Haus integriert EG | 104,00                                    |       | 46,00      | 12,77 | 2,00  |                 |       |       | 43,88   |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |   |                                                           | * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten |       |            |       |       |                 |       |       | Ø 25,33 |

## 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                                    |           |                |            |                |                    |                |         |
|         |            |                                                           | € / Jahr  | € / Jahr       | € / Jahr   | € / Jahr       | € / Jahr           |                | €       |
| w       | 1          | Wohnen / EG-OG                                            | 10.915    | 2.698          | 8.217      | 790            | 7.427              | 26,9058        | 199.829 |
| w       | 1          | Stellplätze innen (Wohnen) / Garage im Haus integriert EG | 360       | 158            | 202        | 27             | 175                | 26,9058        | 4.708   |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.275

Σ 2.856

Σ 8.419

Σ 817

Σ 7.602

Σ 204.537

### Ertragswert der baulichen Anlagen

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

**204.537 €**

+ Bodenwert

58.265 €

### vorläufiger Ertragswert

**262.802 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Fertigstellungsstau gerundet

21.000 €

### Ertragswert

**241.802 €**

### 13 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Wohnhaus mit integrierter Garage** – herangezogen:

| Objektart                               | WNFI.<br>m² | Baujahr | PLZ   | Lage<br>im Verhältnis zum<br>Land | Zustand          | Aus-<br>stattung | Kaufpreis<br>vom | Kaufpreis<br>(€/m²)* |                |
|-----------------------------------------|-------------|---------|-------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------|
|                                         |             |         |       |                                   |                  |                  |                  | origi-<br>nal        | ange-<br>passt |
| Einfamilienhaus (Dop-<br>pelhaushälfte) | 130         | 1953    | 52445 | unterdurchschnittlich             |                  |                  | 31.07.2020       | 992                  | 1.112          |
| Einfamilienhaus (Dop-<br>pelhaushälfte) | 160         | 1959    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 31.12.2023       | 1.869                | 1.585          |
| Reihenmittelhaus                        | 130         | 1945    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 31.01.2023       | 1.346                | 1.210          |
| Reihenmittelhaus                        | 110         | 1976    | 52445 | unterdurchschnittlich             | mäßig            | mittel           | 30.11.2019       | 1.200                | 1.599          |
| Einfamilienhaus (frei-<br>stehend)      | 160         | 1915    | 52445 | unterdurchschnittlich             | mäßig            | mittel           | 28.02.2021       | 1.089                | 1.278          |
| Einfamilienhaus (frei-<br>stehend)      | 140         | 1953    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 31.03.2017       | 786                  | 1.061          |
| Reihenmittelhaus                        | 90          | 1955    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 28.02.2018       | 1.222                | 1.995          |
| Reihenmittelhaus                        | 260         | 1955    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | einfach          | 31.12.2022       | 863                  | 811            |
| Reihenmittelhaus                        | 100         | 1974    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 31.12.2017       | 1.380                | 1.880          |
| Einfamilienhaus (Dop-<br>pelhaushälfte) | 150         | 1998    | 52445 | unterdurchschnittlich             | gut              | mittel           | 30.04.2018       | 1.486                | 2.056          |
| Einfamilienhaus (Dop-<br>pelhaushälfte) | 110         | 1953    | 52445 | unterdurchschnittlich             | mäßig            | einfach          | 31.07.2022       | 1.136                | 946            |
| Reihenmittelhaus                        | 160         | 1950    | 52445 | mäßig                             | durchschnittlich | einfach          | 31.10.2023       | 1.188                | 1.019          |
| Reihenendhaus                           | 100         | 1986    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 30.09.2018       | 1.500                | 1.950          |
| Reihenmittelhaus                        | 150         | 1959    | 52441 | mäßig                             | mäßig            | mittel           | 31.03.2021       | 1.993                | 2.278          |
| Einfamilienhaus (frei-<br>stehend)      | 160         | 1947    | 41812 | unterdurchschnittlich             | mäßig            | einfach          | 31.07.2016       | 419                  | 676            |
| Einfamilienhaus (Dop-<br>pelhaushälfte) | 140         | 1958    | 41812 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 29.02.2016       | 1.392                | 2.190          |
| Einfamilienhaus (frei-<br>stehend)      | 85          | 1954    | 50181 | durchschnittlich                  | mäßig            | mittel           | 31.05.2019       | 2.470                | 2.991          |
| Einfamilienhaus (frei-<br>stehend)      | 90          | 1950    | 50181 | unterdurchschnittlich             | gut              | mittel           | 31.07.2021       | 2.556                | 2.160          |
| Reihenendhaus                           | 200         | 1950    | 50181 | unterdurchschnittlich             | gut              | mittel           | 31.07.2016       | 875                  | 1.406          |
| Reihenendhaus                           | 100         | 1975    | 52445 | unterdurchschnittlich             | durchschnittlich | mittel           | 30.06.2021       | 1.700                | 1.645          |

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte:

676 – 2.991 €/m² (20 Objekte)

Mittelwert:

1.592 €/m²

#### 13.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Objekt                           | Einh. | WNFI.  | Werte [€/m² (Stk.)] |                  |       |        |        | Verkehrswert |
|----------------------------------|-------|--------|---------------------|------------------|-------|--------|--------|--------------|
|                                  | Stk.  | m²     | Kaufpreis           | Vergleichspreise |       | ange-  | messen |              |
|                                  |       |        |                     | von              | bis   | Mittel |        |              |
| Wohnhaus mit integrierter Garage | 2     | 154,18 |                     | 676              | 2.991 | 1.592  | 1.540  | 237.437      |

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut LORA Immo Data Base mit dem Stand für 2023.

**vorläufiger Vergleichswert**

**237.437 €**

### 13.2 Vergleichswert

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

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| vorläufiger Vergleichswert | 237.437 €        |
| <b>Vergleichswert</b>      | <b>237.437 €</b> |

## 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.

### 14.2 Verkehrswert

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

#### **Amelner Str. 12 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 **07.03.2024** auf:

**241.000 €**

(in Worten: zweihunderteinundvierzigtausend Euro) (gerundet)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.560 €/m<sup>2</sup> der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (154,18 m<sup>2</sup>) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungsstichtag 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 10. April 2024

.....  
Dipl.-Kfm.

**Robert Kuckertz**

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024 & Recognised European Valuer (REV)