

---

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Wohnhaus mit Garage (033 K 005/24)** bebauten Grundstücks

**Martinusstr. 28**  
in **52391 Vettweiß, Froitzheim**

zum **Wertermittlungstichtag 24.05.2024** und  
zum **Qualitätstichtag 24.05.2024**



Verkehrswert: 146.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 146.000 €

**Gutachten Nr.: 24-000071**

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. 02421-493-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Düren 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 12. Juni 2024**

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis .....	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen .....	11
3.4 Allgemeine Unterlagen.....	11
3.5 Eingeholte Informationen .....	11
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....	12
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	13
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.....	14
5 Lagebeschreibung.....	15
5.1 Makrolage.....	15
5.2 Demografie.....	16
5.3 Mikrolage.....	17
5.4 Verkehrsanbindungen .....	18
5.5 Lagequalität.....	18
6 Grundstücksbeschreibung.....	19
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie .....	19
6.2 Baugrundbeschaffenheit .....	19
6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen .....	19
6.4 Erschließung / Medien .....	19
7 Gebäudebeschreibung .....	20
7.1 Art der Bebauung, Flächen .....	20
7.2 Rohbau und Ausbau .....	20
7.3 Außenanlagen .....	21
7.4 Kfz-Stellplätze .....	21
7.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten .....	21
7.6 Energieausweis.....	21
7.7 Wirtschaftliche Beurteilung.....	22
7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung .....	22
7.9 Restnutzungsdauer .....	23
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	24
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	24
8.2 Wertermittlungsverfahren.....	24
8.3 Vergleichswertverfahren .....	24
8.4 Ertragswertverfahren.....	25
8.5 Sachwertverfahren .....	26
8.6 Begründung des Verfahrensansatzes.....	27
9 Bodenwertermittlung.....	28
9.1 Grundlagen.....	28

---

9.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung .....	28
9.3	Bodenrichtwerte .....	28
10	Sachwertermittlung .....	29
10.1	Grundlagen .....	29
10.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen .....	29
10.3	Vorläufiger Sachwert .....	30
10.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor) .....	31
10.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	31
10.6	Sachwert .....	32
11	Ertragswertermittlung .....	33
11.1	Rohertrag / Sollmietniveau .....	33
11.2	CO <sub>2</sub> -Kostenermittlung .....	34
11.3	Ertragswertberechnung .....	35
12	Verkehrswert .....	36
12.1	Marktlage am Wertermittlungsstichtag .....	36
12.2	Ableitung des Verkehrswertes .....	36
12.3	Verkehrswert .....	36
13	Anlagenverzeichnis .....	38

## 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-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

	Eigentümer/in		XXX
	Grundbuchauszug vom		XXX
	Amtsgericht		07.03.2024
	Grundbuch von		Düren
			Froitzheim
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
4	36	28	675,00 m <sup>2</sup>

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland	675		195,50			Ja	131.962 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						675,00 m <sup>2</sup> 675,00 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1961	80 Jahre	19 Jahre	231,84 m <sup>2</sup> BGF
Garage	1961	60 Jahre	10 Jahre	23,16 m <sup>2</sup> BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus	116,76 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garage	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Σ 116,76 m <sup>2</sup>	Σ 0 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)		116,76 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswerte

Bodenwert	131.962 €
Sachwert	146.453 €
Ertragswert	144.460 €
Vergleichswert	142.998 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>146.000 €</b>
---	-------------------------------	------------------

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	1.250 €/m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	------------------------

	x-fache Jahresmiete	18,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,48 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,71 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	116,76 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	Σ	116,76 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	8.006 €
	Jahresreinertrag	5.415 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	1,30 %
	Gewerbe	
	Ø	1,30 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	32,36 %
	Gewerbe	
	Ø	32,36 %

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

### Auftraggeber:

Amtsgericht Düren  
 (033 K 005/24)  
 August-Klotz-Straße 14  
 52349 Düren

### 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

**24. Mai 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: 24.05.2024  
 Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

**Teilnehmer:**

- XXX, Eigentümerin
- 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

Freistehendes Einfamilienhaus in massiver, I-geschossiger Bauweise, unterkellert mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach und freistehender Garage.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

#### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Grundrisse M28	vorhanden			12.06.2024	

#### 3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Baupläne (Eingabepläne in Kopie, genehmigt)
- Grundbuchauszug vom 07.03.2024.

#### 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,
- Anfrage Bauarchiv (ohne Ergebnis),
- Baulastenauskunft,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2022/2023,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Prognos Zukunftsatlas 2022, Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

### **3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung**

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

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

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

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

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

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der

Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

## 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 07.03.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Düren im Grundbuch von Froitzheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	293	4	Froitzheim	36	28	675,00

Gesamtfläche 675,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** **675,00 m<sup>2</sup>**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:  
 Keine Eintragung.

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

XXX  
 XXX

Es liegen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

## 4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten  
Baulastenauskunft vom: 07.05.2024

- Keine.

## 4.3 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Abtablagerungen) 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 Abtablagerungen 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.

## 4.4 Erschließungszustand

Die Martinusstraße-Straße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 06.05.2024 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

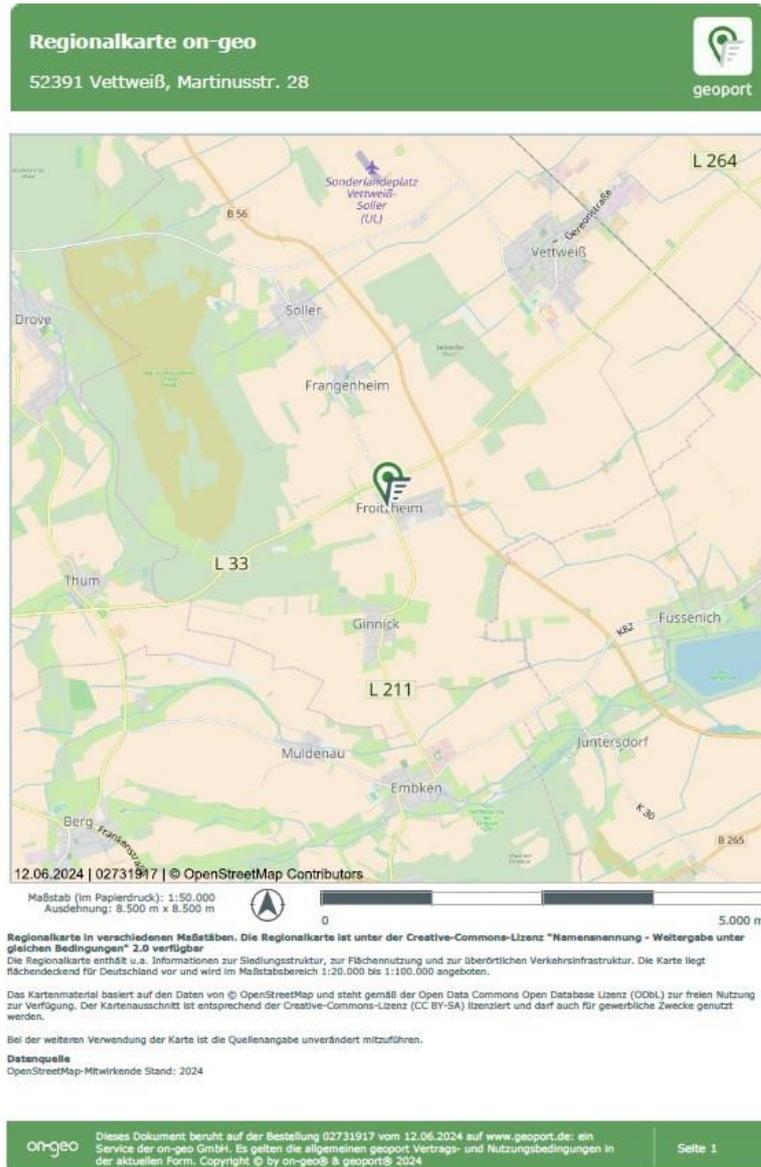
Die Martinusstraße ist in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügt über einen zweiseitigen Gehweg ohne mit ausreichende Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße.

## 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

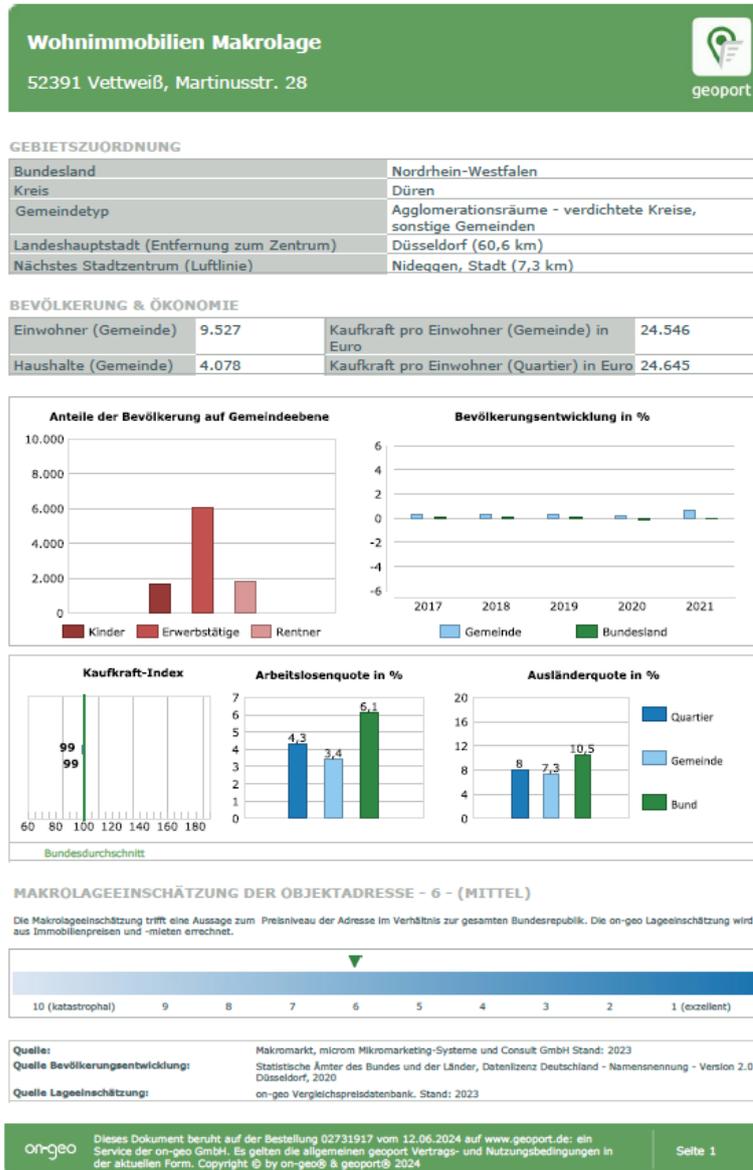
Keine bekannt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage



## 5.2 Demografie



### 5.3 Mikrolage

## Wohnimmobilien Mikrolage

52391 Vettweiß, Martinusstr. 28

#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wißkirchen (13,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Vettweiß (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (12,4 km)
nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (43,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Landstraße (0,2 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

	Allgemein_Arzt	(3,2 km)
	Zahnarzt	(3,0 km)
	Krankenhaus	(6,1 km)
	Apotheke	(5,9 km)
	EKZ	(11,8 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(3,3 km)
	Realschule	(6,6 km)
	Hauptschule	(3,1 km)
	Gesamtschule	(9,0 km)
	Gymnasium	(6,5 km)
	Hochschule	(30,4 km)
	DB_Bahnhof	(4,1 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(12,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017      Maßstab (1:15.000)

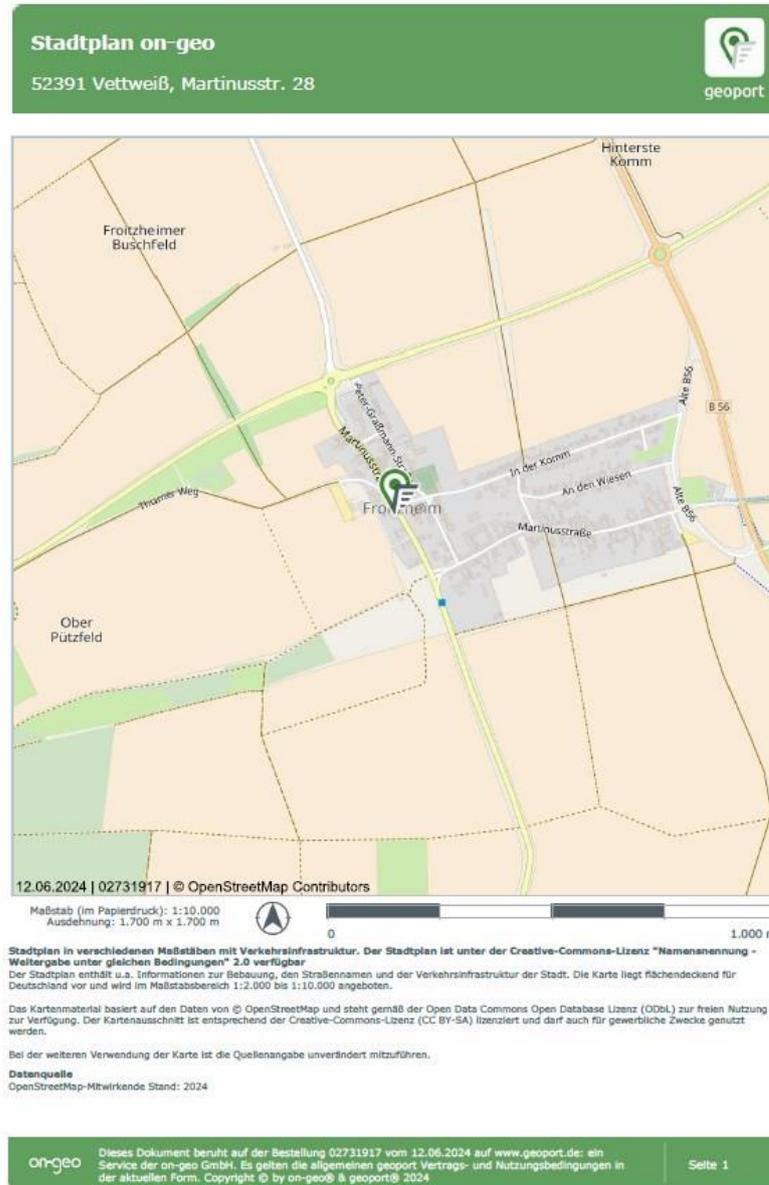
#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02731917 vom 12.06.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



## 5.4 Verkehrsanbindungen

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wißkirchen (13,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Vettweiß (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (12,4 km)
nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (43,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Landstraße (0,2 km)

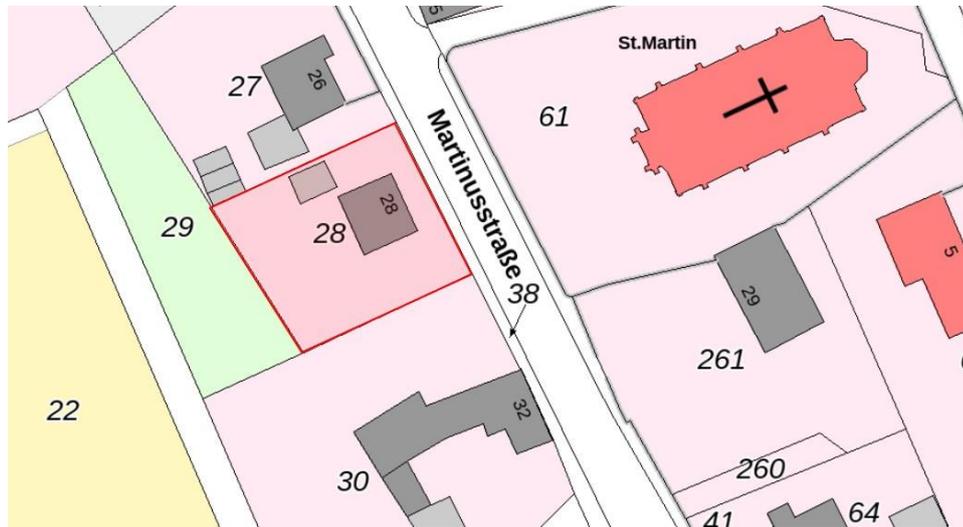
## 5.5 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb ist ortsüblich (dörflich) mit Beeinträchtigungen durch die Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße geprägt.

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 28 und hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist eben. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das o.g. Flurstück mit einer Größe von 675 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
- Telefon und Internetanschluss.

## 7 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.

### 7.1 Art der Bebauung, Flächen

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

#### 1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1961
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	232 m <sup>2</sup> BGF

#### 2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr:	1961
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	23 m <sup>2</sup> BGF

### 7.2 Rohbau und Ausbau

#### Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus in 1,5-geschossiger Bauweise mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach, unterkellert und einer freistehenden Garage.
Baujahr(e):	Vermutlich 1961
Anzahl Geschosse:	I
Unterkellerung:	Voll.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Tlw. Eternitplattenverkleidung, tlw. Bitumenbahnen in Klinkeroptik.

Dach: Satteldach, Holzdach in Zimmermannskonstruktion ohne Wärmedämmung und Isolierung, Dacheindeckung in Beton-Dachsteinen.

#### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale:**

Bodenbeläge: Einfache Bodenbeläge (tlw. Fliesen, PVC-Beläge, Holzdielen im nicht ausgebautem Spitzboden).

Wandbekleidung: Verputz und tapeziert.

Deckenbekleidung: Verputzt und tapeziert.

Türen: Einfache Holztüren und Zargen, furniert.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Doppelglas.

Treppe(n): Betontreppe, tlw. gefliest, tlw. Kunststein.

Küche: Nicht in Wertermittlung enthalten.

Sanitär: Badezimmer mit Dusche und Wanne, WC; Waschbecken.

Elektroinstallationen: Einfache Installation, wirtschaftlich überaltert.

Heizung/  
Warmwasser: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung Bj. 1992.

Wärmeverteilung: Stahlradiatoren.

### **7.3 Außenanlagen**

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

### **7.4 Kfz-Stellplätze**

Pkw-Garage.

### **7.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten**

Folgendes Maßnahmen wurden am Bewertungsobjekt in der Vergangenheit durchgeführt:

- Erneuerung Heizung 1992
- Erneuerung Fenster vermutlich in den 2000er Jahre.

### **7.6 Energieausweis**

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

## **1 Wohnhaus:**

Energiebedarfsausweis nach GEG für Wohngebäude , gültig bis 12.02.2026	
Registriernummer:	NW-2016-000812263
Endenergiebedarf:	148,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergiebedarf:	
Ist-Wert:	166,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Anforderungswert:	73,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle:	
CO <sub>2</sub> -Emissionen:	45,8 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
Gebäudenutzfläche:	15.140 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung:	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser:	Heizöl

**Effizienzklasse:** E



## 7.7 Wirtschaftliche Beurteilung

### Bauweise:

Ein erhöhter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau wurde bezüglich des Bewertungsobjektes festgestellt und wird wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nachfolgend in einem eigenen Gliederungspunkt beurteilt und ggf. berücksichtigt.

### Grundrisslösung:

Normal, wirtschaftlich für Wohnbebauung. Abweichend von den in der Anlage beigefügten Grundrisse befindet sich keine Kelleraußentreppe und Ausgang an der westlichen Gebäudeseite. Die Küche ist in der Örtlichkeit kleiner und durch eine Wand abgetrennt, hinter der ein Gäste-WC eingebaut ist.

### Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung im Rahmen der Restnutzungsdauer gegeben.

## 7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

- Heizung,
- Elektro,
- Sanitäranlagen
- Fassadensanierung
- Kellerfeuchtigkeit (vermutlich drückendes Wasser durch Hanglage)
- Rissbildung im Keller (Ursache unbekannt)

Der Instandhaltungsstau (unterlassene Instandhaltung) wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlüssig und pauschal auf Basis von Erfahrungswerten mit 25 % bezogen auf den vorläufigen, marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

Es wurden keine Bauteile inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Der Sachverständige ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Auch wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener

Altlasten vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Instandhaltungs-staus/Bauschäden/Baumängel pauschal und auf Basis von Erfahrungssätzen erfolgt ist und eine genauere Eingrenzung der zu erwartenden Kosten nur über ein Gutachten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden erfolgen kann. Vor vermögensmäßigen Dispositionen wird dies ausdrücklich empfohlen.

**7.9 Restnutzungsdauer**

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr des/der aufstehenden Gebäude wird unter Berücksichtigung der seit Fertigstellung nachträglich erfolgten Modernisierungen über ein Punkteraster der Modernisierungsgrad nach dem im Sachwertmodell der AGVGA-NRW als „Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ veröffentlichten Modells ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und des Baualters des Gebäudes kann dann ein bewertungsrelevantes Baujahr ermittelt werden, das als Grundlage für die Ermittlung der Abschreibung dient. Aus dem bewertungsrelevanten Baujahr und nach einschlägiger Bewertungsliteratur anzusetzender Gesamtnutzungsdauer bzw. aus der Gesamtnutzungsdauer, die dem jeweiligen Sachwertmodell unterstellt ist, lässt sich die bewertungsrelevante (modifizierte) Restnutzungsdauer ermitteln.

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich 1961  
 Bewertungsrelevantes Baujahr: 1963

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

**1 Wohnhaus:**

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2000	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	1992	mittel
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	geringfügig - 1 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	17 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahr(e)	

## 8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 8.1 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).

### 8.2 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.

### 8.3 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 Entwicklungsstand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

#### **8.4 Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Wertefflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

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

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objekt-spezifisch 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.

## **8.5 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.

## 8.6 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, Gewerbestandteile, 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 Einzelfalles, 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.

## 9 Bodenwertermittlung

### 9.1 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln.

### 9.2 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.

### 9.3 Bodenrichtwerte

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

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 230,00 €/m<sup>2</sup>

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

- 15,00% = 34,50 €/m<sup>2</sup> (Hanglage (schwieriger zu bebauen) und Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße)  
= 195,50 €/m<sup>2</sup>

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	675	195,50					Ja	131.962

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

### Bodenwert (gesamt)

**131.962 €**

entspricht 91 % des Ertragswertes

## 10 Sachwertermittlung

### 10.1 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.

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

### 10.2 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 2024). 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 Hasuanschlüsse 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** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut  
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %  
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss  
 Kellergeschoss: Keller  
 Unterkellerungsgrad: 100 %  
 Ausstattungsstufe: 2,00  
 tabellarische NHK: 619 €/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m <sup>2</sup> BGF
Hausanschlüsse	1	5.000	nein	21

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 640 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 640 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.160 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK: 218 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 218 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8460 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 402 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1 Wohnhaus	3,00	9,20	8,40		231,84	231,84
Summe Wohnhaus						231,84
2 Garage	1,00	5,65	4,10		23,16	23,16
Summe Garage						23,16

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt) 255,00 m<sup>2</sup>**

### 10.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre	Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1961	80	19	231,84 m² BGF	1.160	17,00	Linear	76,25	74.730
2	Garage	1	1961	60	10	23,16 m² BGF	402	12,00	Linear	83,34	1.737
Σ 76.467											

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8460

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>76.467 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 3.823 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>80.290 €</b>
+ Bodenwert	131.962 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>212.252 €</b>

### 10.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren, die hier Anwendung finden. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,92 bzw. mit einer Minderung von 8 % angesetzt.

### 10.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile	€
+ Nebengebäude	€
- Wertminderung wg. Baumängeln und Bauschäden	€
+ Sonstige Wertzuschläge	€
- Sonstige Wertabschläge	48.818 €

## 10.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		212.252 €
± Marktanpassung	-8,00 %	-16.981 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>195.271 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsrückstand	25,00%	48.818 €
<b>Sachwert</b>		<b>146.453 €</b>

## 11 Ertragswertermittlung

### 11.1 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	116,76	7.706		
2	Garage		300		
		Σ 116,76	Σ 8.006	Σ	Σ

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>116,76 m²</b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>8.006 €</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	in Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
						Jahre	%		
w	1	19	1,30	1	116,76		5,50	7.706	1.652
w	2	10	1,30	1			25,00	300	65
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 19	Ø 1,30	Σ 1	Σ 116,76			Σ 8.006	Σ 1.717

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	in Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE		% RoE	CO <sub>2</sub>	€/m²	
w	1	13,80	0,51	351,00	4,55	2,00	2,71		4,10	31,59
w	2	104,00	0,99	46,00	15,33	2,00				52,00
w = Wohnen, g = Gewerbe										Ø 32,36

## 11.2 CO<sub>2</sub>-Kostenermittlung

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kosten** für Gebäude **1: Wohnhaus** ergeben sich wie folgt:

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG:	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch:	148,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Bezugsfläche (GNF):	15.140 m <sup>2</sup>
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger):	0,2664 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf GNF):	39,6 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche:	1,20
CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf WNFI.):	47,5 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
CO <sub>2</sub> -Preis:	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO <sub>2</sub> -Emission):	80 %
CO <sub>2</sub> -Kosten Vermieter:	2,71 €/m <sup>2</sup> ·a)



## 12 Verkehrswert

### 12.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

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

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

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

- Heizung
- Wärmedämmung
- Regulatorik (bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen) wie auch
- den aktuell kaum kalkulierbaren, finanziellen Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter

in den letzten Monaten ergeben hat.

### 12.2 Ableitung des Verkehrswertes

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

### 12.3 Verkehrswert

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

#### **Martinusstr. 28 in 52391 Vettweiß**

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 **24.05.2024** auf:

**146.000 €**

(in Worten: einhundertsechszwanzigttausend Euro) (gerundet)

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 12. Juni 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)

### **13 Anlagenverzeichnis**

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Grundrisse M28

## Fotodokumentation

Außenansichten (4):



Außenansichten (2):



Außenansichten (3):



Außenansichten (1):



Innenansichten (1):



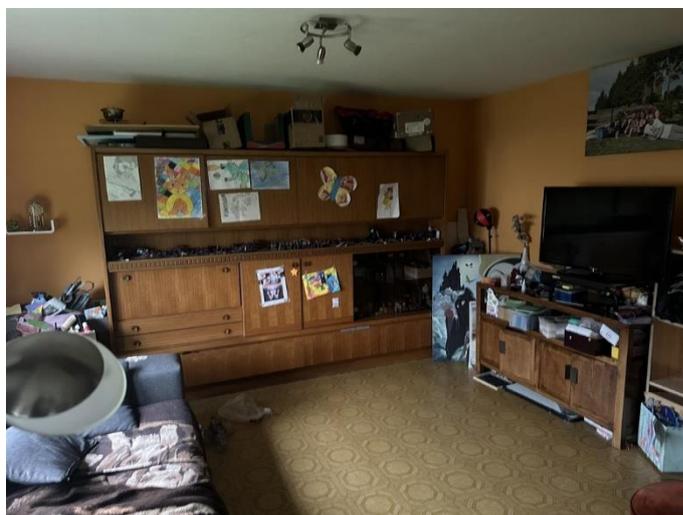
Innenansichten (2):



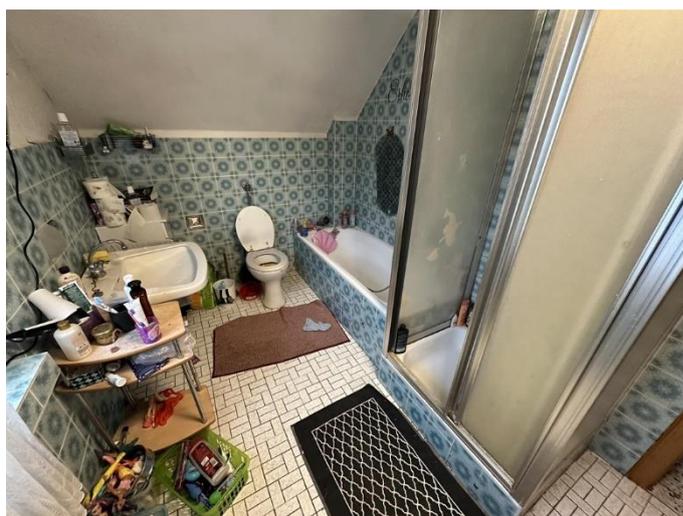
Innenansichten (3):



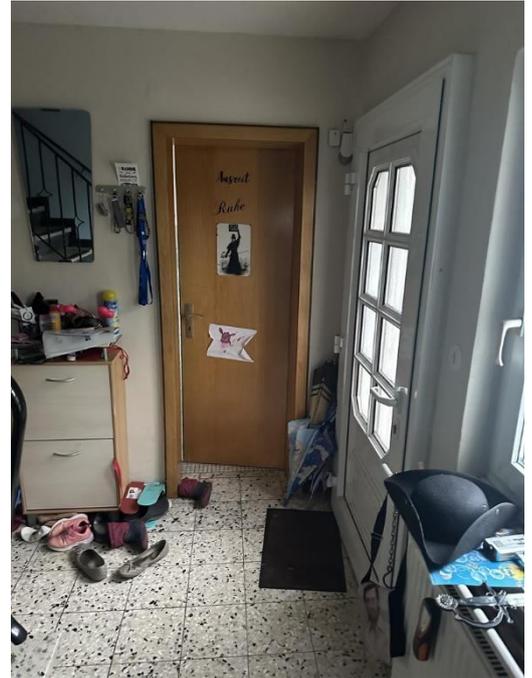
Innenansichten (4):



Innenansichten (11):



Innenansichten (5):



Innenansichten (6):



Innenansichten (7):



Innenansichten (8):



Innenansichten (9):



Innenansichten (10):



**Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)**

PLZ, Ort: 52391 Vettweiß  
 Straße, Hausnummer: Martinusstr. 28  
 Einwohnerzahl: 9.811  
 Lage (Wohnen): überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)  
 unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

**Bodenrichtwert:** 230,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
 Geschosszahl: I-II  
 Grundstücksfläche: 665 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe: 35 m  
 Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.  
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren  
 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

**Marktanpassung:** -15 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 785 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.  
 Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

**Vergleichsmieten:**

**Wohnen – Wohnhaus:** 5,89 €/m<sup>2</sup> (Spanne: 5,13 – 6,77 €/m<sup>2</sup>; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2017-12/2023) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 4,8 (hoch).

**Stellplatz (innen):** 28,01 €/Stellplatz (Spanne: 19,05 – 41,17 €/Stellplatz)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 29,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

---

<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	<b>1,12 %</b> (Spanne: 0,40 % – 2,20 %)
Bemerkungen:	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle:	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Mehrere Orte zum Stichtag 22.02.2024. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.
<b>Vergleichspreise:</b>	
<b>Wohnen</b> (marktüblich):	<b>1.857 €/m<sup>2</sup></b> (Konfidenzintervall: 1.496 – 2.305 €/m <sup>2</sup> )
Bemerkungen:	Es wurden 2890 Objekte im Umkreis von 10 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 2,5 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
<b>Garage:</b>	<b>14.190 €</b> (Spanne: 12.099 – 16.641 €)
Bemerkungen:	Es wurden 1457 Objekte im Umkreis von 29,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	LORA Immo Data Base