

## Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000153  
VNN88

## Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Stellplätzen

<b>PLZ, Ort</b>	52353 Düren
<b>Straße</b>	Schlothauerweg 1
<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Düren
<b>Gutachter</b>	Gerhard Witte Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Zertifizierter Sachverständiger gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 von der IQ-ZERT
<b>Objektbesichtigungstag</b>	27.06.2024
<b>Besichtigungsumfang</b>	Innen- und Außenbesichtigung
<b>Wertermittlungstichtag</b>	27.06.2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	27.06.2024



### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

**1.680.000 EUR**

20,0-fache Jahresrohertrag

2.450 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Wertermittlung .....	3
1.1	Haftung .....	3
1.2	Leistungsabgrenzung .....	3
1.3	Begriffsdefinitionen .....	4
1.4	Literaturverzeichnis .....	5
1.5	Unterlagenverzeichnis .....	6
2	Grundbuch .....	7
2.1	Grundbuchangaben .....	7
2.2	Weitere Lasten .....	8
3	Lagebeschreibung .....	9
3.1	Lage .....	9
4	Objektbeschreibung .....	11
4.1	Objektbesichtigung .....	11
4.2	Grundstück .....	11
4.3	Gebäude .....	12
4.4	Baubeschreibung .....	13
5	Bodenwert .....	15
5.1	Bodenwert .....	15
5.2	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung .....	15
6	Sachwert .....	16
6.1	Ableitung der Herstellungskosten .....	16
6.2	Sachwert (Verkehrswert) .....	17
6.3	Allgemeine Erläuterungen .....	17
7	Ertragswert .....	18
7.1	Ertragswert (Verkehrswert) .....	18
7.2	Erläuterungen zum Ertragswert .....	21
8	Ergebnisübersicht .....	22
9	Abschließende Beurteilung .....	23
9.1	Vermietbarkeit .....	23
9.2	Verwertbarkeit .....	23
9.3	Fazit .....	23
10	Fotodokumentation .....	24

## Anlagenverzeichnis

Topographisches Informationsmanagement NRW (TIM)  
Objektpläne

## 1 Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Haftung

Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur internen Verwendung des Auftraggebers erstellt. Eine Veröffentlichung dieses Gutachtens ohne unsere schriftliche Genehmigung ist weder im Gesamten noch auszugsweise gestattet.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens haften wir weder gegenüber dem Kunden noch gegenüber Dritten.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um einen Versicherungswert der baulichen Anlagen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den vom Auftraggeber vorgelegten Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten auftragsgemäß keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der baurechtlichen und der öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags. Eine Akteneinsicht beim Bauamt erfolgte auftragsgemäß nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 1.2 Leistungsabgrenzung

#### **Baumängel und -schäden:**

Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkaufswertes nötig sind. Die Mängelfeststellung beschränkte sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die eventuell nachstehende Liste der festgestellten, baulichen Mängel schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

#### **Baubeschreibung:**

Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

#### **Schädlinge und Schadstoffe:**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel, Asbest) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

#### **Baugrund:**

Eine lageübliche Baugrundsituation ist insofern berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### **Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der tatsächlichen bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

### **1.3 Begriffsdefinitionen**

#### **Verkehrswert nach § 194 BauGB**

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird also auf der Grundlage des § 194 BauGB als ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis definiert, der einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstückes orientierten Wert darstellt.

#### **Bewertungsverfahren**

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren regelt § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 ist zu begründen.

## 1.4 Literaturverzeichnis

### Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.10.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021.

Pfandbriefgesetz (PfandBG) in der Fassung vom 22.05.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021.

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) in der Fassung vom 11.01.2011.

Wertermittlungsrichtlinie von 2006 (WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 inklusive Normalherstellungskosten von 2010 (NHK 2010).

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015.

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014.

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 05.09.2012.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (BelWertV) in der Fassung vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16.09.2009.

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) mit Stand vom 23.04.2022 veröffentlicht am 21.06.2018.

### Literatur

Kleiber, Fischer, Werling

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte Auflage 2020 mit Kleiber-digital: Der online Kommentar

VDP / Wolfgang Crimmann

Der Beleihungswert (vdp Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Berlin; Band 55, Stand 09/2016)

BKI Baukosteninformationszentrum

Baukosten Gebäude 2022, Statistische Kostenkennwerte Teil 1

BKI Kostenplanung

Baupreise kompakt 2022, Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexen

Schmitz, Gerlach, Meisel

Baukosten 2020/2021 (Altbau), Wingen-Verlag, Essen

Baukosten 2020/2021 (Neubau), Wingen-Verlag, Essen

### Verwendete Software / Urheberrechtsschutz

LORA 3.0

Die on-geo GmbH behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für anderweitige Verwendung wird von der on-geo GmbH keine Haftung übernommen.

## 1.5 Unterlagenverzeichnis

Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Düren

Besichtigungsbericht Ingenieurbüro Witte GmbH & Co. KG; 27.06.2024

Altgutachten erstellt durch den Gutachter Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte; Wertermittlungstichtag 21.03.2023

Grundbuchauszug; Amtsgericht Düren, Grundbuch von Birkesdorf, Blatt 3426; 11.03.2024

Flurkarte / Lageplan

Geoinformationssystem (inkasPortal) des Kreis Düren

Amtl. Informationen zum Immobilienmarkt BORIS NRW

Topographisches Informationsmanagement NRW (TIM)

Objektpläne; Grundrisse, Schnitt und Ansichten des Architekten Dipl.-Ing. Guido Claßen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Stellplätzen; 09.02.2019

Berechnungen des umbauten Raumes; zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Stellplätzen, Aufsteller n.b.; 08.02.2019

Miet- und Pächterträge; Die Aufstellung wurde durch die Eigentümer erstellt und zur Verfügung gestellt

Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Düren als Übersicht über die Entgelte gemäß dem § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung (Stand 31.12.2022)

IVD-Wohn-Preisspiegel 2023

## 2 Grundbuch

### 2.1 Grundbuchangaben

Auszug vom: 11.03.2024

Amtsgericht: Düren

Grundbuch von: Birkesdorf

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flur- stück(e)	Ausweisung	Fläche <i>m<sup>2</sup></i>
3426	1	Birkesdorf	12	878	Gebäude- und Freifläche, Zur Kesselkaul	814,00

Gesamtfläche 814,00  
**davon zu bewerten 814,00**

#### Abteilung I, Eigentümer

Alice Maria Lauscher geb. Laufs, geboren am 12.01.1983  
- zu 1/2 Anteil -

Jürgen Lauscher, geboren am 21.05.1967  
- zu 1/2 Anteil -

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3426		1	878		keine Eintragungen vorhanden	

## 2.2 Weitere Lasten

### Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### Baulasten:

Einsicht am: 08.07.2024

Informationen aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Düren lagen nicht vor. Gemäß dem Geoinformationssystem (inkasPortal) des Kreises Düren bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten. Daher wird in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen. Falls sich dies als unzutreffend herausstellt, muss das Gutachten gegebenenfalls korrigiert werden.

#### Denkmalschutz:

Einsicht am: 08.07.2024

Gemäß der Denkmalschutzliste der Stadt Düren stehen das Gebäude oder Gebäudeteile nicht unter Denkmalschutz.

#### Laufende Bodenordnungsverfahren:

Informationen, ob laufende Bodenordnungsverfahren vorhanden sind, lagen nicht vor. In diesem Gutachten wird zunächst davon ausgegangen, dass solche Verfahren nicht vorhanden sind. Falls sich dies als unzutreffend herausstellt, muss das Gutachten gegebenenfalls korrigiert werden.

### Altlasten/Kontaminierung

#### Altlasten:

Informationen aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Düren lagen nicht vor. Bei der Ortsbegehung gab es keine offensichtlichen Hinweise auf Altlasten oder Bodenkontamination. Daher wird in diesem Gutachten von Verdachtsfreiheit ausgegangen.

### Sonstige Wertbeeinflussungen

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass bestehende Schulden bei der Beleihung des Objekts sachgemäß berücksichtigt werden.

### 3 Lagebeschreibung

#### 3.1 Lage

##### Makrolage

Düren ist mit etwa 95.000 Einwohnern eine große Mittelstadt am Nordrand der Eifel zwischen Aachen und Köln in Nordrhein-Westfalen. Sie ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Kreises und Mitglied der Euregio Maas-Rhein. Laut Ermittlungen des Landesbetriebs IT.NRW wird die Bevölkerungsentwicklung (Stand 2018) bis zum Jahr 2040 im Kreis Düren eine Abnahme von 0,2 % aufweisen. Die von der Rur durchflossene Stadt nennt sich Das Tor zur Nordeifel. Sie ist geprägt von mehr als 1300 Jahren wechselvoller Geschichte und ihrer modernen Industrie.

Zu den ältesten Zeugnissen menschlicher Besiedlung im Dürener Stadtgebiet gehört eine jungsteinzeitliche Siedlung mit Kastenbrunnen und über 40 Häusern, die auf die Zeit um 5100 v. Chr. datiert wird und seit Januar 2009 zwischen Arnoldsweiler und Ellen freigelegt wurde.

In der Moderne ist Düren Einkaufs-, Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum des Landes an der Rur und erfüllt auch mit einer Vielzahl von schulischen und kulturellen Einrichtungen zentralörtliche Funktionen. Neben Betrieben der Papier-, Filztuch-, Teppich- und chemischen Industrie sind es Unternehmen der Maschinenbau- und Fahrzeugbau-Branche, die das Wirtschaftsleben Dürens mitprägen.

Zu den Attraktionen und Sehenswürdigkeiten der Stadt zählt unter anderem die Annakirmes. Diese findet jedes Jahr Ende Juli bis Anfang August statt und entwickelte sich mit rund einer Million Besuchern zu einem der größten Volksfeste in Deutschland. Während des neuntägigen Spektakels werden neben zahlreichen Fahrgeschäften und Imbissbuden Veranstaltungen wie die Weltmeisterschaft im Kirschkerne-Weitspucken und die Wahl der Miss Annakirmes präsentiert. Ebenfalls sehenswert ist das Wasserschloss Schloss Burgau und auch das bekannteste Museum der Stadt, das Leopold-Hoesch-Museum.

<b>Kennzahlen:</b>		
Bundesland und Regierungsbezirk:	Nordrhein-Westfalen	Köln
Kreis und Anzahl Stadtbezirke:	Düren	15
Fläche und Länge Stadtgrenze:	85 km <sup>2</sup>	50 km
größte Nord/Süd und West/Ost Ausrichtung:	12,5 km	10,0 km
höchster und niedrigster Punkt über NN:	225 m	105 m
Einwohner (31.Dez. 2022):		95.359
davon weiblich und männlich:	50,14 %	49,86 %
Bevölkerungsdichte je km <sup>2</sup> :		1.122 EW
Arbeitslosenquote (2023):		7,3 %
Einzelhandelskaufkraft in Mio. Euro (2023):		611
Tourismus: Ankünfte/Übernachtungen (2019)	64.270	110.021
<b>Entfernungen:</b>		
Maastricht Zentrum / Airport	68 km	67 km
Köln Zentrum / Airport	40 km	57 km
Düsseldorf Zentrum / Airport	76 km	91 km
Brüssel Zentrum / Airport	171 km	169 km
Amsterdam Zentrum / Airport	257 km	265 km

## **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Randlage von Düren, ca. 2,50 km in nördlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt, im Stadtteil Birkesdorf.

Birkesdorf hat etwa 8.500 Einwohner und ist der größte Stadtteil von Düren. Er liegt im Norden der Stadt an der Rur. Der Übergang vom alten Stadtgebiet zu Birkesdorf ist nicht mehr sichtbar. Seine Nachbarorte sind die alte Stadt Düren mit dem Stadtbezirken Düren-Nord, Mariaweiler, Hoven, Huchem-Stammeln und Arnoldsweiler. Im Rahmen der kommunalen Neugliederung wurde Birkesdorf zum 1. Januar 1972 der Stadt Düren zugeordnet. In der Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich eines der drei Dürener Krankenhäuser, das St. Marien-Hospital. Dieses wurde baulich ständig erweitert und hat heute 381 Betten. Am Rande von Birkesdorf verläuft die Bundesstraße 56. Sie trennt als Autobahnezubringer den Ort von dem großen, direkt an der Autobahn A4 gelegenen Gewerbegebiet Rurbenden/Talbenden.

Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens (Supermarkt, Bäcker, Metzger etc.) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle übrigen sozialen, kulturellen und städtischen Versorgungseinrichtungen liegen in ähnlicher Entfernung.

Der nächste Autobahnanschluss Düren an die BAB 4 befindet sich in etwa 2,50 km Entfernung. Die nächste Bahnverbindung ist der Bahnhof Düren in etwa 2,00 km Entfernung. Eine Buslinie verkehrt überwiegend im 30- und 60-Minuten-Takt auf der Ulmenstraße. Die nächste Haltestelle heißt Birkesdorf Ulmenstraße und liegt etwa 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

## 4 Objektbeschreibung

### 4.1 Objektbesichtigung

Ortstermin am: 27.06.2024

Auf dem Bewertungsgrundstück fand eine Ortsbesichtigung durch den unterzeichnenden Gutachter statt. Das Objekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Sichtverhältnisse waren innen und außen gut.

### 4.2 Grundstück

Lage:	zentrumsnahe Lage im Stadtteil Birkesdorf der Stadt Düren mit überwiegend offener und mehrgeschossiger Wohnbebauung
Lagequalität:	mittel
Zuwegung:	direkt an öffentlichen Verkehrsraum angrenzend
Straßenausbau:	ausgebaute, gepflasterte Wohn- und Erschließungsstraße als Spielstraße
Grundstückszuschnitt:	rechteckig, Eckgrundstück
Topographie:	eben
Versorgung:	Wasser, Elektro, Glasfaser
Entsorgung:	Straßenkanal
Erschließungsbeiträge:	es wird von Beitragsfreiheit ausgegangen (falls sich dies als unzutreffend herausstellt, muss das Gutachten gegebenenfalls korrigiert werden)
Straßenfront:	Schlothauerweg: ca. 31,00 m Zum Kesselkaul: ca. 26,25 m
Mittlere Tiefe:	ca. 26,25 m
Fläche laut Grundbuch:	814,00 m <sup>2</sup>
Bauweise:	offen
Grenzverhältnisse:	kein Überbau ersichtlich
Nutzungsart der Umgebung:	Wohnen
Baurecht:	Bebauungsplan Nr. 12/383 "Wohnpark Birkesdorf"
Flächennutzungsplan:	Wohnbauflächen
Grundstücksausnutzung:	GRZ = ca. 0,36; GFZ = ca. 1,06

### 4.3 Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus aus einem Ursprungsbaujahr von 2020 im Stadtteil Birkesdorf von Düren.

Das freistehende, dreigeschossige und nicht unterkellerte Gebäude verfügt über ca. 686,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zehn Wohneinheiten. Im Erd- und Staffelgeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten sowie drei Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss. Die Größen der Wohnungen variieren von ca. 43,75 m<sup>2</sup> bis ca. 89,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgeteilt sind die Wohnungen in ein bis vier Zimmer mit Küche, Diele und Badezimmer sowie Balkone. Das Erdgeschoss enthält, neben den beiden Wohnungen, verschiedene Funktionsräume (Heizung, Hausanschluss, Waschküche) sowie Lagerfläche zur untergeordneten Nutzung (Kellerersatzräume).

Zum Grundstück gehört eine rückwärtig auf dem Grundstück angelegter Garten sowie zehn straßenseitige Außenstellplätze.

Das Bewertungsobjekt befindet sich, aufgrund des jungen Baujahres, in einem guten, baujahresgemäßen Allgemeinzustand bei ebenso guter, baujahresgemäßer Ausstattung der Wohnungen. Modernisierungsmaßnahmen haben aufgrund des jungen Baujahres noch nicht stattgefunden und sind derzeit auch nicht notwendig.

Beim Ortstermin wurden diverse Setzrisse im Wärmedämmverbundsystem und den aufgehenden Wänden festgestellt, welche mit einem pauschalen Abschlag i.H.v. 30.000,00 € in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt werden. Der pauschale Kostenansatz basiert auf einer groben Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten in Abhängigkeit des Schadenumfangs, der Lage, der Baujahresklasse sowie der Objektart und dient lediglich als Indikation. Für eine detaillierte Ermittlung muss ein Sachverständiger für Bauschäden hinzugezogen werden.

## 4.4 Baubeschreibung

### Baubeschreibung für Mehrfamilienhaus

<b>Gebäudetyp</b>	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	2020
<b>Ausstattungsstufe</b>	gehoben (3,5)
<b>Gebäudemaß</b>	1046 m <sup>2</sup> BGF

Erweiterungen und Sanierungen	keine
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	10
Gewerbeeinheiten	0
Privat genutztes Parken	10 (Außenstellplätze)
Gewerblich genutztes Parken	0

### Bauweise

Grundrissgestaltung	funktionsgerecht, konventionell, teilw. offen, baujahresgemäß
Vollgeschosse	3
Ausbauzustand Dachgeschoss	vollständig ausgebaut (Staffelgeschoss)
Nutzung Dachgeschoss	Wohnen (Staffelgeschoss)
Unterkellerung	nicht unterkellert
Gründung	Bodenplatte, Stahlbeton
Außenwände/Fassade	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Foliendach
Treppe	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer und -handlauf

### Wärme-/Warmwasserversorgung

Heizung	Luftwärmepumpe
Hersteller	Wolf
Baujahr	ca. 2020
Hilfsenergie	Strom
Warmwassererzeugung	über Warmwasserspeicher und elektr. Durchlauferhitzer

### Fenster

Baujahr	ca. 2020
Rahmen	Kunststoff
Verglasung	Dreifachverglasung
Rollladen	elektr. betrieben

### Innenausstattung

Bodenbeläge	Fliesen
Innenwände	Mauerwerk, Ständerwände, glatte Oberfläche, gestrichen
Geschossdecken	Stahlbeton, glatte Oberfläche, gestrichen
Innentüren	Holzinnentüren mit Melaminbeschichtung in Holzzargen
Heizung	Fußbodenheizung
Elektro	baujahresgemäß, Standard

### **Sanitärausstattung**

Bäder	Duschbäder mit WC
Badausstattung	mittlerer Standard
Zustand	baujahresgemäß
Besonderheiten	bodengleiche Duschen

### **Gesamtausstattung**

Besonderheiten	Aufzug
Schallschutz	baujahresgemäß gut
Wärmeschutz	baujahresgemäß gut
Energieausweis	lag dem Gutachter nicht vor
Gesamtausstattung	gut
Instandhaltungszustand	gut
Erforderl. Instandsetzungsmaßnahmen	keine
Offensichtliche Schäden	Risse im Wärmedämmverbundsystem

### **Außenanlagen**

Wege/Zuwegung	direkt vom öffentlichen Verkehrsraum
Garten/Vorgarten/Terrassen	gepflasterte Außenstellplätze, angelegter Garten
Sonstiges	---

Alle Daten und Zahlen wurden den durch den Auftraggeber vorgelegten Unterlagen entnommen. Eine stichprobenartige Prüfung fand während des Ortstermins statt. Die Beschreibung der Lage und des Gebäudes beruht soweit möglich auf Beobachtungen während des Ortstermins. Ansonsten wurden auch hier die durch den Auftraggeber vorgelegten Unterlagen herangezogen.

Alle Angaben betreffen nur die vorherrschende Bauweise. Abweichungen in Teilbereichen sind daher möglich. Auftragsgemäß wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen. Es wurden keine besonderen Untersuchungen in Bezug auf möglicherweise vorhandene Bauschäden vorgenommen. Offen sichtbare Bauschäden wurden dokumentiert und bei der Bewertung berücksichtigt. Über evtl. vorhandene verdeckte Schäden ist keine Aussage möglich.

## 5 Bodenwert

### Bodenwertverfahren

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 – 45 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Nach den Regeln der Wertermittlungsverordnung sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch auf der Grundlage des § 196 BauGB und der §§ 13 - 16 und § 26 Absatz 2 der ImmoWertV geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

### 5.1 Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück	814	310,00					Ja	252.340

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

**BODENWERT (gesamt)**

**252.340**

Entspricht 15% des Ertragswertes (VWT)

### 5.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde dem automatischen Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse NRW (BORIS) entnommen und gemäß den Angaben des aktuellen Grundstücksmarktberichts und Auskünften des Gutachterausschusses modifiziert.

Das zugeordnete Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert (Auszug Bodenrichtwertkarte):

Lage und Wert	
Gemeinde	Düren
Postleitzahl	52353
Gemarkungsname	Birkesdorf
Gemarkungsnummer	4738
Ortsteil	Birkesdorf
Bodenrichtwertnummer	720
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	16 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	285 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

#### Bemerkung:

Gemäß BORIS NRW wurde ein Bodenrichtwert von **310,00 €/m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht. Umrechnungskoeffizienten werden gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Düren nicht geführt und sind in diesem Fall aus gutachterlicher Sicht ebenfalls nicht notwendig.

## 6 Sachwert

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich zur Verkehrswertermittlung von Immobilien herangezogen, bei denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienwohnhaus) den Kaufpreis bestimmt.

### 6.1 Ableitung der Herstellungskosten

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK *	705 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart	0,97 (Dreispanner)
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,96 (68,58 m <sup>2</sup> WF/Wohneinheit)
Korrigierte NHK *	655,00 [EUR]/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	655 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.187 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

## 6.2 Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Mehrfamilienhaus	1	2020	80	76	1.046,00 m <sup>2</sup> BGF	1.187	19,00	Linear	5,00	1.403.630

Σ 1.403.630

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>1.403.630</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 56.145
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>1.459.775</b>
+ Bodenwert	252.340
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>1.712.115</b>
± Marktanpassung	0,00% 0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>1.712.115</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge diverse Setzrisse	30.000
<b>Sachwert (ungerundet)</b>	<b>1.682.115</b>
<b>SACHWERT (gerundet)</b>	<b>1.680.000</b>

## 6.3 Allgemeine Erläuterungen

Das Sachwertwertverfahren dient lediglich als stützendes Verfahren (2-Säulen-Prinzip), da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine klassischerweise ertragsorientierte Immobilie handelt, die gewöhnlich vom Ertragswert abgeleitet werden.

Aufgrund des jungen Baujahres der Immobilie und des Modernisierungszustands des Gebäudes zum Stichtag erfolgt keine Anpassung der Restnutzungsdauer. Die angegebene wirtschaftliche Restnutzungsdauer erscheint sowohl vom wirtschaftlichen als auch vom technischen Standpunkt aus sinnvoll.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Düren werden die vorhandenen Außenanlagen mit einem Zuschlag von 4,00 % auf die alterswertgeminderten Herstellungskosten berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren hat in dem hier relevanten Grundstücksmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für die hier bewertete Gebäudeart abgeleitet. Ebenfalls finden sich keine Marktanpassungsfaktoren von Gutachterausschüssen vergleichbarer Märkte in umliegenden Städten bzw. Kreisen. Daher wurde hier, da der Sachwert lediglich für Plausibilisierungszwecke abgeleitet wurde, auf eine Marktanpassung verzichtet.

Beim Ortstermin wurden diverse Setzrisse im Wärmedämmverbundsystem und den aufgehenden Wänden festgestellt, welche mit einem pauschalen Abschlag i.H.v. 30.000,00 € in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt werden. Der pauschale Kostenansatz basiert auf einer groben Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten in Abhängigkeit des Schadenumfangs, der Lage, der Baujahresklasse sowie der Objektart und dient lediglich als Indikation. Für eine detaillierte Ermittlung muss ein Sachverständiger für Bauschäden hinzugezogen werden.

## 7 Ertragswert

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Ausgangspunkt des Gebäudeertragswertes ist der Jahresrohertrag, der sich bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten ergibt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird nach Abzug aller Kosten für die Bewirtschaftung und die Bodenwertverzinsung durch die Kapitalisierung des resultierenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer ermittelt.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren führt auf der Grundlage ertragswirtschaftlicher Überlegungen zum Verkehrswert. Es wird daher vornehmlich angewendet, wenn der Wert des Grundstücks durch den erzielbaren Ertrag bestimmt wird. Dies ist üblicherweise bei Renditeobjekten wie Wohn- und Geschäftshäusern oder Gewerbegrundstücken der Fall.

### 7.1 Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Fläche	m <sup>2</sup>		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%						
w	1	Wohnen / EG - WE 1	76	3,80	1	67,50	10,00	10,00	8.100	926
w	1	Wohnen / EG - WE 2	76	3,80	1	74,00	10,33	10,33	9.180	1.049
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 3	76	3,80	1	74,75	10,83	10,83	9.720	1.111
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 4	76	3,80	1	43,75	10,28	10,28	5.400	618
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 5	76	3,80	1	89,00	8,08	8,08	8.640	988
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 6	76	3,80	1	74,75	10,50	10,50	9.420	1.077
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 7	76	3,80	1	43,75	10,28	10,28	5.400	618
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 8	76	3,80	1	89,00	7,58	7,58	8.100	926
w	1	Wohnen / DG - WE 9	76	3,80	1	65,75	11,22	11,22	8.856	1.012
w	1	Wohnen / DG - WE 10	76	3,80	1	64,25	10,50	10,50	8.100	926
w	1	Stellplätze außen (Wohnen) / Außenstellplätze	76	3,80	10		25,00	25,00	3.000	343
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 76	Ø 3,80	Σ 10	Σ 686,50			Σ 83.916	Σ 9.594

### Bewirtschaftungskosten (Verkehrswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
			EUR/m <sup>2</sup>	% HK*	EUR	% RoE		CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	
In Gebäude			EUR/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> (/Stk.)	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / EG - WE 1	13,80	0,64	351,00	4,33	2,00				17,83
w	1	Wohnen / EG - WE 2	13,80	0,64	351,00	3,82	2,00				16,96
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 3	13,80	0,64	351,00	3,61	2,00				16,23
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 4	13,80	0,64	351,00	6,50	2,00				19,68
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 5	13,80	0,64	351,00	4,06	2,00				20,28
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 6	13,80	0,64	351,00	3,72	2,00				16,68
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 7	13,80	0,64	351,00	6,50	2,00				19,68
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 8	13,80	0,64	351,00	4,33	2,00				21,50
w	1	Wohnen / DG - WE 9	13,80	0,64	351,00	3,96	2,00				16,22
w	1	Wohnen / DG - WE 10	13,80	0,64	351,00	4,33	2,00				17,28
w	1	Stellplätze außen (Wohnen) / Außenstellplätze	31,00		46,00	15,33	2,00				27,66

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 18,39

### Ableitung Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG - WE 1	8.100	1.445	6.655	926	5.729	24,7697	141.905
w	1	Wohnen / EG - WE 2	9.180	1.557	7.623	1.049	6.574	24,7697	162.836
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 3	9.720	1.578	8.142	1.111	7.031	24,7697	174.155
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 4	5.400	1.063	4.337	618	3.719	24,7697	92.118
w	1	Wohnen / 1. OG - WE 5	8.640	1.753	6.887	988	5.899	24,7697	146.116
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 6	9.420	1.572	7.848	1.077	6.771	24,7697	167.715
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 7	5.400	1.063	4.337	618	3.719	24,7697	92.118
w	1	Wohnen / 2. OG - WE 8	8.100	1.742	6.358	926	5.432	24,7697	134.549
w	1	Wohnen / DG - WE 9	8.856	1.437	7.419	1.012	6.407	24,7697	158.699
w	1	Wohnen / DG - WE 10	8.100	1.400	6.700	926	5.774	24,7697	143.020
w	1	Stellplätze außen (Wohnen) / Außenstellplätze	3.000	830	2.170	343	1.827	24,7697	45.254

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 83.916

Σ 15.440

Σ 68.476

Σ 9.594

Σ 58.882

Σ 1.458.485

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>		<b>83.916</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	18,39%	15.440
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>		<b>68.476</b>
- Bodenwertverzinsungsbetrag		9.594
<b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		<b>58.882</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	24,7696	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>1.458.485</b>
<small>Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor</small>		
+ Bodenwert		252.340
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>1.710.825</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
diverse Setzrisse		30.000
<b>Ertragswert (ungerundet)</b>		<b>1.680.825</b>
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>		<b>1.680.000</b>

## 7.2 Erläuterungen zum Ertragswert

Das Ertragswertverfahren wird vornehmlich angewendet, wenn der Wert des Grundstücks durch den erzielbaren Ertrag bestimmt wird. Dies ist üblicherweise bei Renditeobjekten wie Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienwohnhäusern oder Gewerbegrundstücken der Fall. Aufgrund der Objekteigenschaften des Bewertungsgegenstandes und der Ertragsorientierung der Immobilie wird zur Ermittlung des Marktwertes das Ertragswertverfahren herangezogen.

Aufgrund des jungen Baujahres der Immobilie und des Modernisierungszustands des Gebäudes zum Stichtag erfolgt keine Anpassung der Restnutzungsdauer. Die angegebene wirtschaftliche Restnutzungsdauer erscheint sowohl vom wirtschaftlichen als auch vom technischen Standpunkt aus sinnvoll.

Die aufgeführten Mieten der Wohnungen entsprechen den derzeit erzielten Mieterträgen und sind größen- sowie ausstattungstypisch marktkonform. Zur Plausibilisierung wurde der aktuelle Mietspiegel der Stadt Düren (Stand 31.12.2022) herangezogen.

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Als wertbestimmendes Verfahren ist hier das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt worden. Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Ertragswert jedoch - anders als bei der Ableitung auf Grundlage des ermittelten Sachwertes - regelmäßig bereits bei den wertbestimmenden Parametern im Ertragswertverfahren berücksichtigt worden. Eine Marktanpassung ist demnach hier obsolet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde der Liegenschaftszins dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Düren für Drei- und Mehrfamilienhäuser entnommen. Der Liegenschaftszinssatz ist mit 3,0 % ( $\pm 2,3$  %) ausgewiesen und wurde sachverständig und objektspezifisch mit 3,8 % angesetzt.

Beim Ortstermin wurden diverse Setzrisse im Wärmedämmverbundsystem und den aufgehenden Wänden festgestellt, welche mit einem pauschalen Abschlag i.H.v. 30.000,00 € in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt werden. Der pauschale Kostenansatz basiert auf einer groben Schätzung auf Basis von Erfahrungswerten in Abhängigkeit des Schadenumfanges, der Lage, der Baujahresklasse sowie der Objektart und dient lediglich als Indikation. Für eine detaillierte Ermittlung muss ein Sachverständiger für Bauschäden hinzugezogen werden.

### **Auswirkungen der Preisentwicklungen ab 2022 auf die „Erforderlichen Daten“**

Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten beiden Jahre abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt verändert. Wegen der Dynamik des Marktgeschehens (u.a. der Ukraine-Krieg, die Corona Pandemie, gestiegenen Bauzinsen, gesteigerte Bau- und Energiekosten und gestiegene Inflation) wurden die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten wertrelevanten Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich veränderten Marktlage angepasst.

## 8 Ergebnisübersicht

		<b>Verkehrswert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	252.340
	Sachwert	1.680.000
	Ertragswert	1.680.000
<b>Verkehrswert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>1.680.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	2.450
	x-fache Jahresmiete	20,00
	Bruttorendite (RoE/x)	5,00%
	Nettorendite (ReE/x)	4,08%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	686,5m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	83.916
	Jahresreinertrag	68.476
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	3,80%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	18,39%

## 9 Abschließende Beurteilung

### 9.1 Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gut

Aufgrund der insgesamt genannten Objekteigenschaften (wie z.B. Lage und Zustand) ist eine langfristige Vermietbarkeit zu den angesetzten Mieten gegeben.

### 9.2 Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gut

Eine Veräußerung zum angegebenen Verkehrswert ist aufgrund der Objekteigenschaften realistisch.

### 9.3 Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus aus einem Ursprungsbaujahr von 2020 auf einem 814,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Stadtteil Birkesdorf von Düren.

Das freistehende, dreigeschossige und nicht unterkellerte Gebäude verfügt über ca. 686,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zehn Wohneinheiten. Im Erd- und Staffelgeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten sowie drei Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss.

Das Bewertungsobjekt befindet sich, aufgrund des jungen Baujahres, in einem guten, baujahresgemäßen Allgemeinzustand bei ebenso guter, baujahresgemäßer Ausstattung der Wohnungen. Modernisierungsmaßnahmen haben aufgrund des jungen Baujahres noch nicht stattgefunden und sind derzeit auch nicht notwendig.

Bei regelmäßiger Instandhaltung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine werthaltige Immobilie.

## Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erstellt am: 08.07.2024



Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte

## 10 Fotodokumentation

### Vorder- und Seitenansicht



### Vorder- und Seitenansicht



### Rückansicht



### Umgebung



### Umgebung



### Hauseingang



## Treppenhaus



## Badezimmer beispielhaft



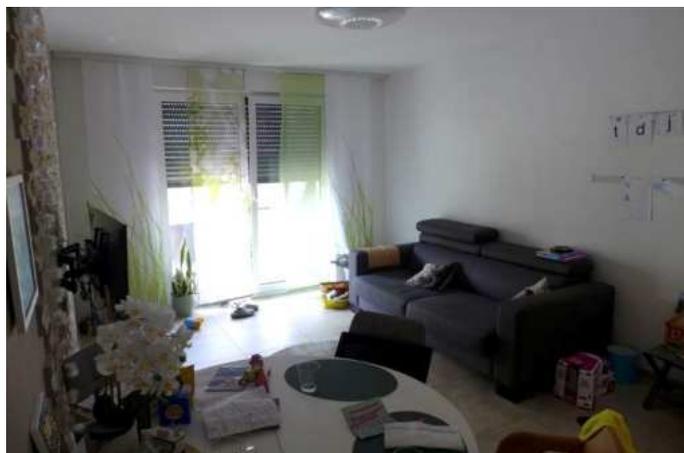
## Kinderzimmer beispielhaft



**Schlafzimmer**  
beispielhaft



**Wohnraum**  
beispielhaft



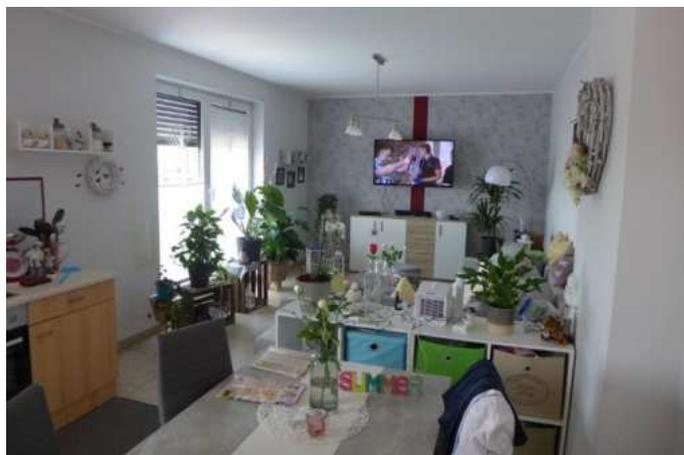
**Küche**  
beispielhaft



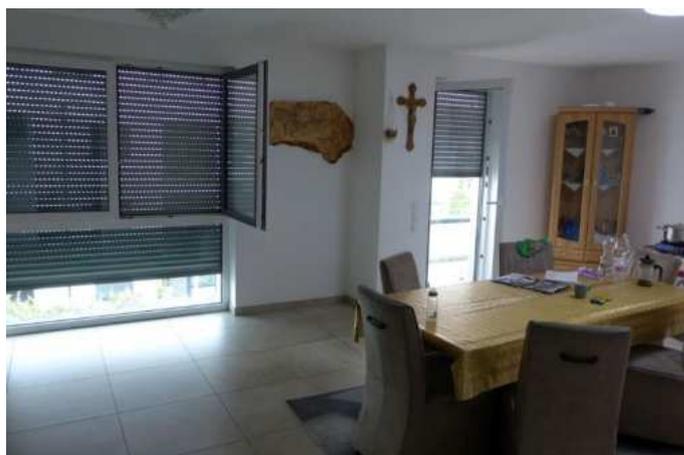
**Badezimmer**  
beispielhaft



**Wohnraum**  
beispielhaft



**Wohnraum**  
beispielhaft



**Wohnraum**  
beispielhaft



**Badezimmer**  
beispielhaft



**Kinderzimmer**  
beispielhaft



**Diele**  
beispielhaft



**Badezimmer**  
beispielhaft



**Balkon**  
beispielhaft



**Balkon**  
beispielhaft



**Waschküche**  
EG



**Fahrradraum**  
EG



**Bauschaden/-mangel**  
beispielhaft



**Setzrisse**  
beispielhaft



**Setzrisse**  
beispielhaft

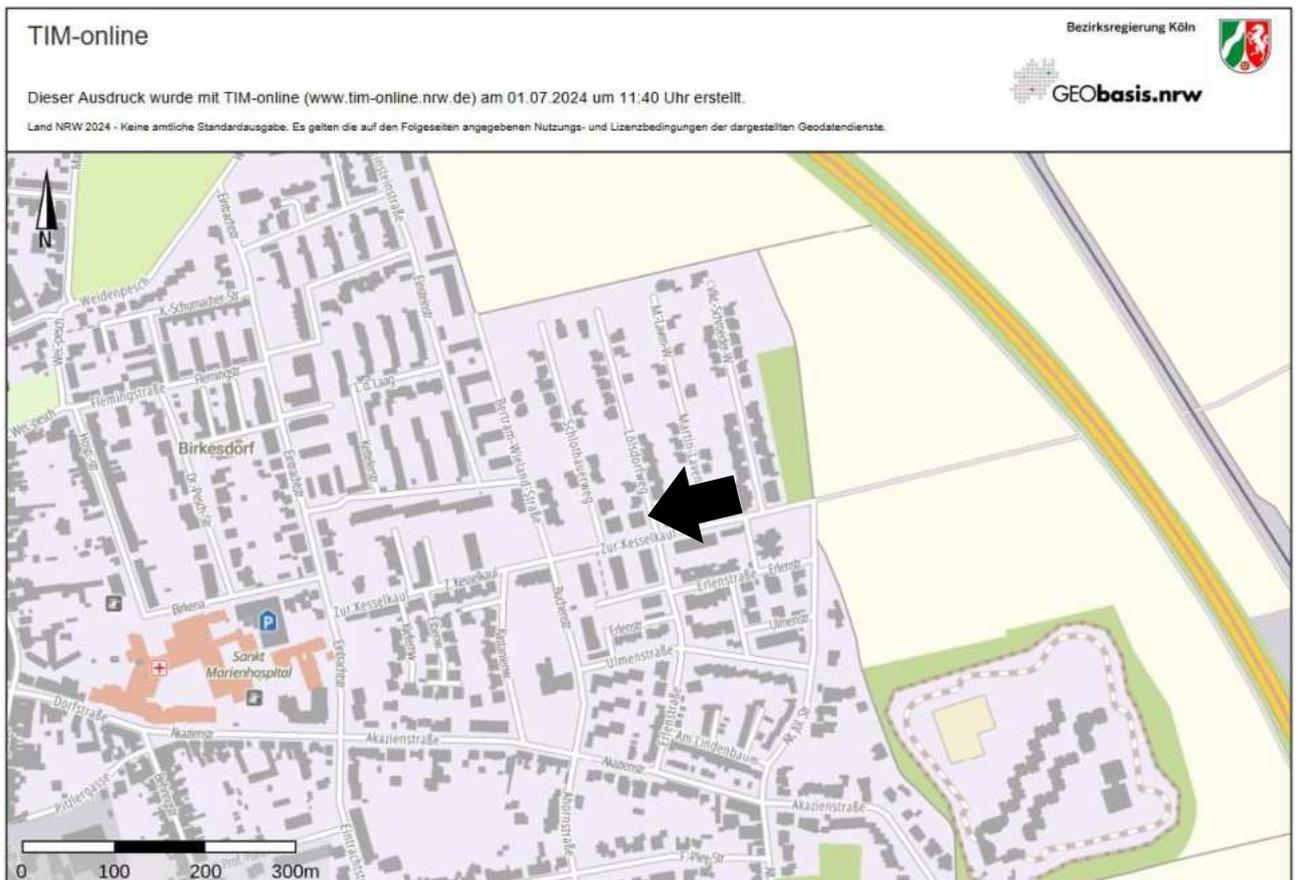


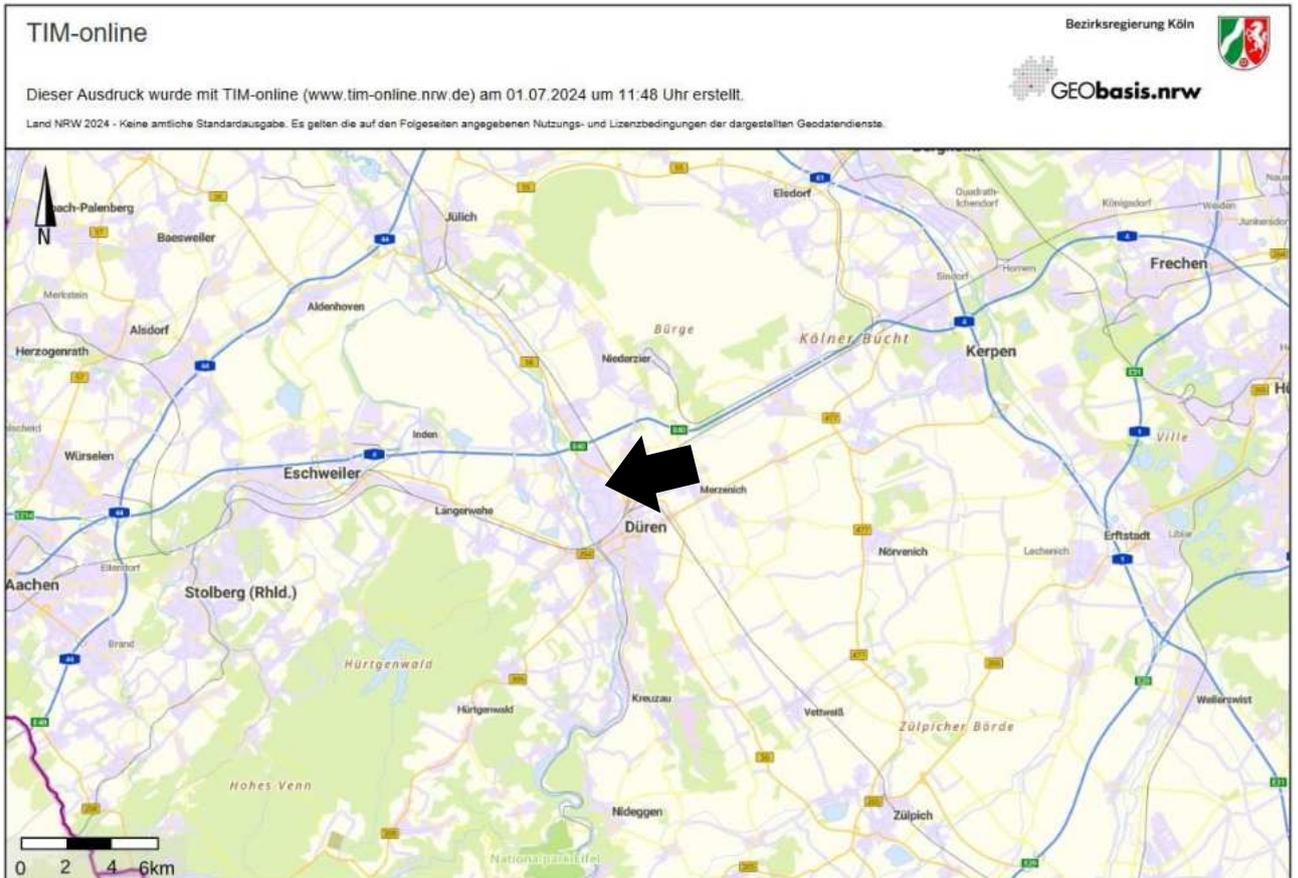
**Setzrisse**  
beispielhaft



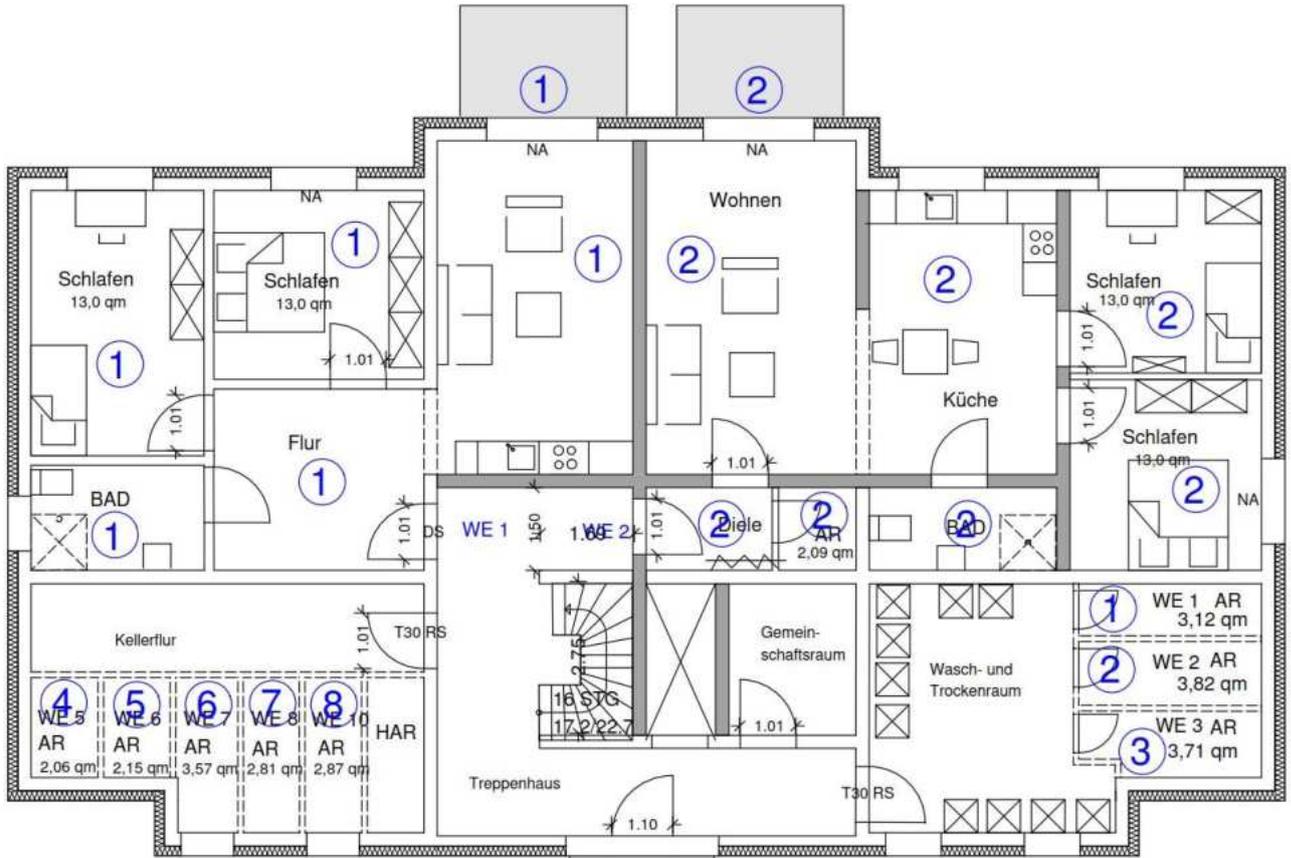
**Setzrisse**  
beispielhaft



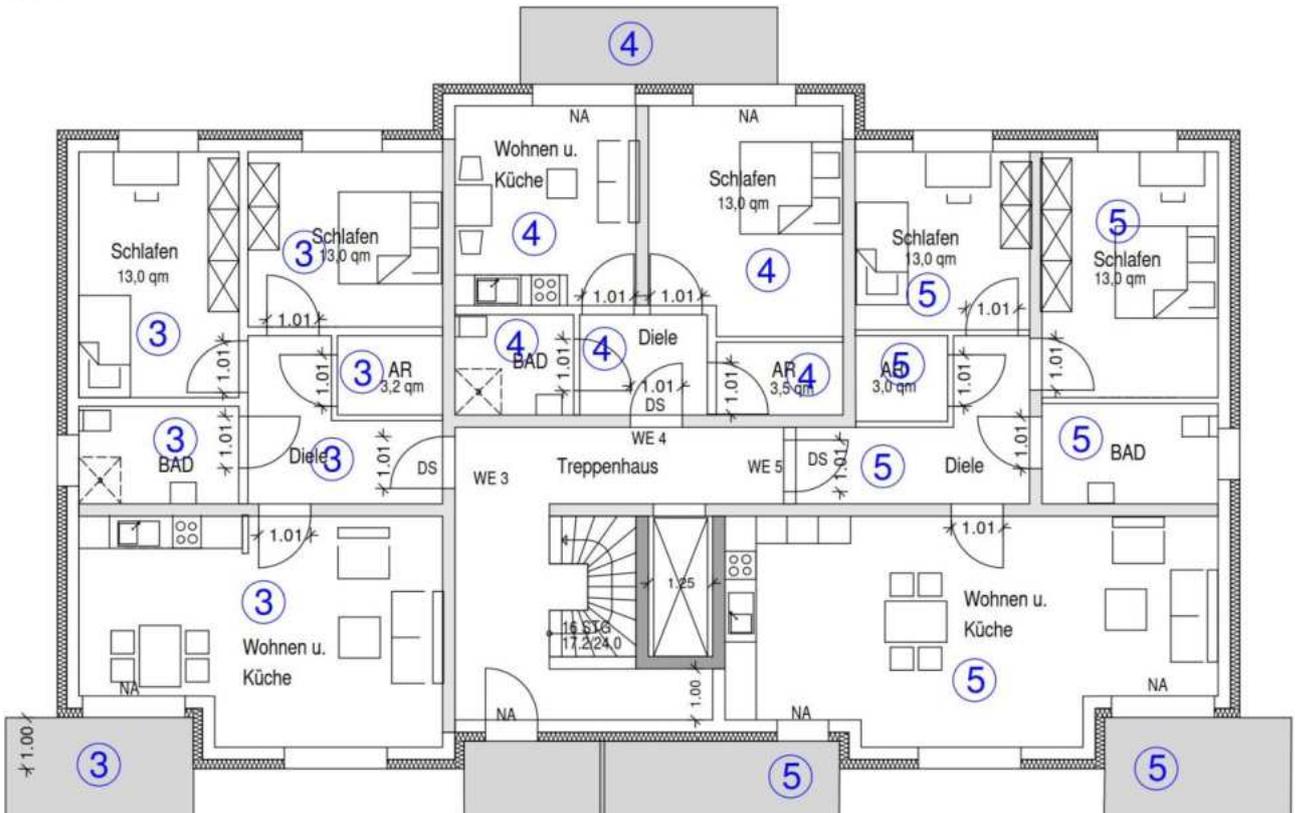




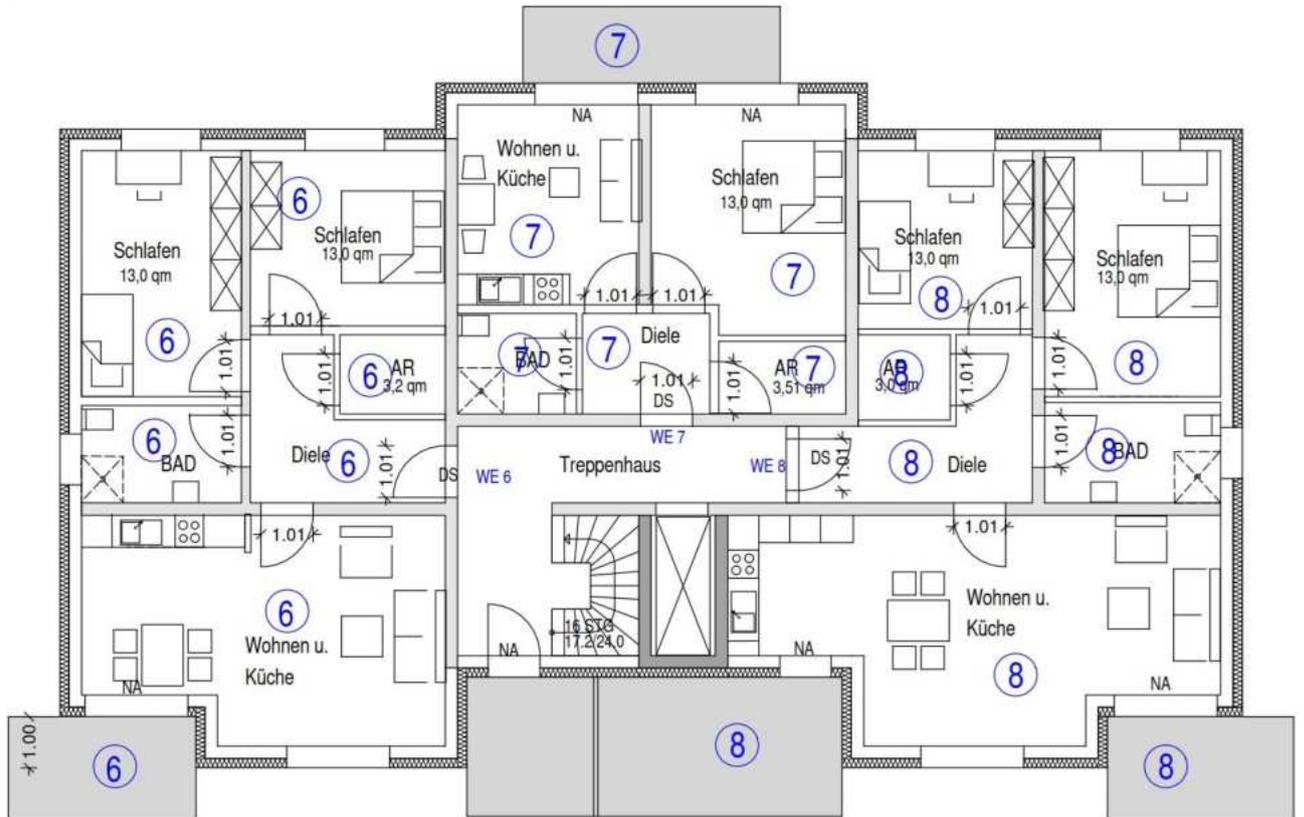
**Grundrisse**  
EG



1.OG



2.OG



SG

