Immobilienbewertung
KUCKERTZ
Dipl.- Kfm. Robert Kuckertz, ö.b.u.v. Sachverständiger

Büro Düren
Oberstraße 135
52349 Düren
Fon 02421-17477
Fax 02421-15580
info@kuckertz.com
www.kuckertz.com

Büro Köln
Hohenstaufenring 62
50674 Köln
Fon 0221-56797400
Fax 0221-56797401
info@kuckertz.com
www.kuckertz.com

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks

Hauptstr. 115
in **52379 Langerwehe, Langerwehe**

zum **Wertermittlungsstichtag 23.06.2023** und
zum **Qualitätsstichtag 23.06.2023**

Verkehrswert:	178.000 €
lastenfreier Verkehrswert:	178.000 €

Gutachten Nr.: 23-000060

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:

Büro Düren:
Oberstraße 135
D-52349 Düren
Fon 02421-17477
Fax 02421-15580

Büro Köln:
Hohenstaufenring 62
50674 Köln
Fon 0221-56797400
Fax 0221-56797401

Email:
info@kuckertz.com

Dipl.-Kfm.
Robert Kuckertz
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & REV

erstellt am 12. Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen 5
Literaturverzeichnis 6
Abkürzungsverzeichnis 7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse 9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck 10
3 Grundlagen der Wertermittlung 11
3.1 Ortstermin und Besichtigung 11
3.2 Bebauung und Grundlagen 11
3.3 Objektbezogene Unterlagen 11
3.4 Allgemeine Unterlagen 12
3.5 Eingeholte Informationen 12
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 14
4.2 Baulasten 14
4.3 Altlasten 14
4.4 Erschließungszustand 15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt 15
5 Lagebeschreibung 16
5.1 Makrolage 16
5.2 Demografie 17
5.3 Mikrolage 18
5.4 Straßenbeschreibung 19
5.5 Lagequalität 19
6 Grundstücksbeschreibung 20
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie 20
6.2 Bodensondierung 20
6.3 Baugrundbeschaffenheit 20
6.4 Immissionen/Beeinträchtigungen 20
6.5 Erschließung / Medien 21
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 22
7.1 Denkmalschutz 22
7.2 Städtebauliche Ausweisung 22
7.3 Bebauungsplan 22
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung 22
8 Gebäudebeschreibung 23
8.1 Art der Bebauung, Flächen 23
8.2 Rohbau und Ausbau 23
8.3 Außenanlagen 24
8.4 Kfz-Stellplätze 24
8.5 Instandhaltung/Modernisierung 24
8.6 Energieausweis 25
8.7 Wirtschaftliche Beurteilung 25
8.8 Baumängel und Bauschäden 25
8.9 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung/Medientrennung 25
8.10 Restnutzungsdauer 26
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 27
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes 27

9.2 Wertermittlungsverfahren 27
10 Bodenwertermittlung 31
10.1 Grundlagen 31
10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung 31
10.3 Bodenrichtwerte 31
11 Sachwertermittlung 33
11.1 Vorläufiger Sachwert 34
11.2 Sachwert 34
12 Ertragswertermittlung 35
12.1 Grundlagen 35
12.2 Rohertrag / Sollmietniveau 35
12.3 Ertragsansatz 35
12.4 Liegenschaftszinssatz 36
12.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 37
12.6 Bewirtschaftungskosten 37
12.7 Ertragswertberechnung 39
13 Verkehrswert 40
13.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag 40
13.2 Ableitung des Verkehrswertes 40
13.3 Verkehrswert 40
14 Anlagenverzeichnis 42

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

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

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
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
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

				3.1 XXX 3.2 XXX 3.3 XXX
	Eigentümer/in			
	Grundbuchauszug vom			18.04.2023
	Amtsgericht			Düren
	Grundbuch von			Langerwehe
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	3	8	424	290,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Bauland Hauptstraße	185 m²	315,00 €/m²	Ja	58.275 €
Bauland Zehnthofweg	105 m²	300,00 €/m²	Ja	31.500 €

Grundstücksfläche	290,00 m²
davon zu bewerten	290,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohn- und Geschäftshaus	1850	80 Jahre	24 Jahre	297,86 m² BGF
Reihengaragen (fünf Stück)	1998	60 Jahre	35 Jahre	81,48 m² BGF

Nutzungsübersicht

		Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohn- und Geschäftshaus		113 m²	40 m²
Reihengaragen (fünf Stück)		0 m²	0 m²
		Σ 113 m²	Σ 40 m²
	WNFl. (gesamt)		153 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	89.775 €
	Sachwert	244.512 €
	Ertragswert	177.509 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Ertragswert**	**178.000 €**

Vergleichsparameter	WNFl.	1.160 €/m²
	x-fache Jahresmiete	12,20

	RoE Wohnen / Gewerbe	82 % / 18 %
	Bruttorendite (RoE/x)	8,22 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,91 %
Mietfläche	Wohnfläche	113 m²
	Nutzfläche	40 m²
	Σ	153 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	14.640 €
	Jahresreinertrag	10.527 €
Liegenschaftszins	Wohnen	3,80 %
	Gewerbe	3,80 %
	Ø	3,80 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	28,90 %
	Gewerbe	24,30 %
	Ø	28,09 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:
Amtsgericht Düren
033 K 014/23
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag:
Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 23. Juni 2023.

Bewertungszweck:
Verkehrswertermittlung zum Zwecke

- der Zwangsversteigerung.

Definition Verkehrswert (Marktwert)
„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“
Der Bewertungszweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag zum Zwecke

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	23.06.2023
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt überwiegend von innen und außen besichtigt werden. Das Schlafzimmer in der Wohnung des Haupthauses konnte nicht besichtigt werden. Die Wohnung im Haupthaus war in den besichtigten Bereichen durch umfangreichen Hausrat belegt und konnte daher nicht genauer besichtigt werden.

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.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal (Ausstellungsraum), zwei Wohneinheiten und sieben Garagen, Haupthaus teilunterkellert (1 Gewölbekeller) überwiegend massiv, tlw. Fachwerkelemente im Dachbereich erkennbar, Anbauten massiv, I-geschossig und nicht unterkellert.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt nach Aufstellung der Eigentümer wie folgt vermietet:

Haupthaus
- Ladenlokal Firma XXX: Kaltmiete 200,00 € monatlich
- Wohnung OG: XXX, Kaltmiete 340,00 €

Anbau
- Wohnung Anbau EG: XXX, Kaltmiete 280,00 €
- Zwei Garagen, jeweils vermietet mit 55,00 €/Garage
- Lagerraumzwischen Garage und Wohnanbau derzeit nicht vermietet und dient als Stellfläche für Mülleimer.

Fünf Garagen:
- jeweils vermietet mit 55,00 €/Garagen.

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:
Garagen 1998	vorhanden			12.07.2023	
Grundrisse	vorhanden			12.07.2023	
Haupthaus Schnitt	vorhanden			12.07.2023	

Lageplan mit Garagen	vorhanden	12.07.2023

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 18.04.2023,
- Lageplan Garagen Baujahr 1998,
- Katasterkarte,
- Flächenaufstellung undatiert,
- Einnahme- / Ausgabeaufstellung.

3.5 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Erschließungskostenauskunft vom 28.06.2023,
- Baurecht,
- Baulastenauskunft online-Baulastenauskunft KISS-Portal,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2022/2023,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf BulwienGesa AG/riwis online
- Datenabruf ongeo,
- 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 vor-liegen, 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 Verkehrswert gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehen-den 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 Brand-schutzgutachten. 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, 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

Folgendes wurde mir bei der Ortsbesichtigung als Besonderheit zum Bewertungsobjekt mitgeteilt:

„Grundsätzlich sind die Gebäude Hauptstr. 117 und Hauptstr. 115 miteinander verbunden, ohne dass Leitungsrechte eingetragen sind. So hat lediglich 115 einen Gasanschluss. Die Heizung steht allerdings auf dem Grundstück von 117 und versorgt beide Gebäude. Ein Übergang der Wärmeleitungen erfolgt im Dachgeschoss. Daneben kann die Heizung auch Warmwasser produzieren, welches allerdings lediglich 117 zur Verfügung steht. In 115 sind Durchlauferhitzer verbaut. Die Anbauwohnung in 115 erhält ihr Frischwasser darüber hinaus über 117.“

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dieser Umstand lediglich pauschal, als prozentualer Abschlag vom Ertragswert als Medientrennung berücksichtigt.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 18.04.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	782	3	Langerwehe	8	424	290,00

Gesamtfläche 290,00 m²
davon zu bewerten: 290,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragung.

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

3.1 XXX
3.2 XXX
3.3 XXX
XXX

Es liegen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom:	12.07.2023

4.3 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen. Wasser-, Gas-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträge vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Ecke Hauptstraße/Zehnhofstraße und beide gelten als ausgebaute Erschließungsanlagen.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher vom 28.06.2023 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Gas, Abwasser und Strom erschlossen.

Die Hauptstraße ist in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügt über einen zweiseitigen Gehweg mit wenigen 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

Wohnimmobilien Makrolage

52379 Langerwehe, Hauptstr. 115

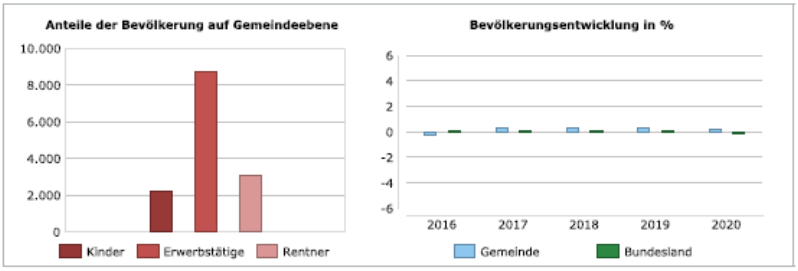
geoport

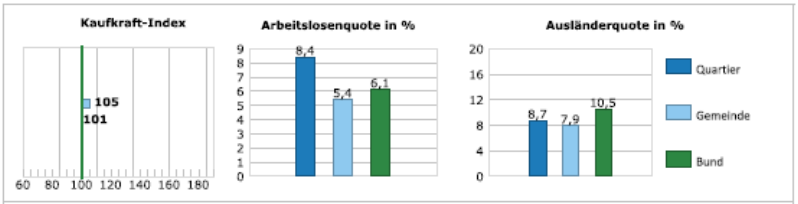
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düren
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (56,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Eschweiler, Stadt (6,9 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	14.028	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.837
Haushalte (Gemeinde)	6.327	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.781

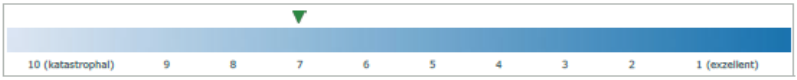




Bundesdurchschnitt

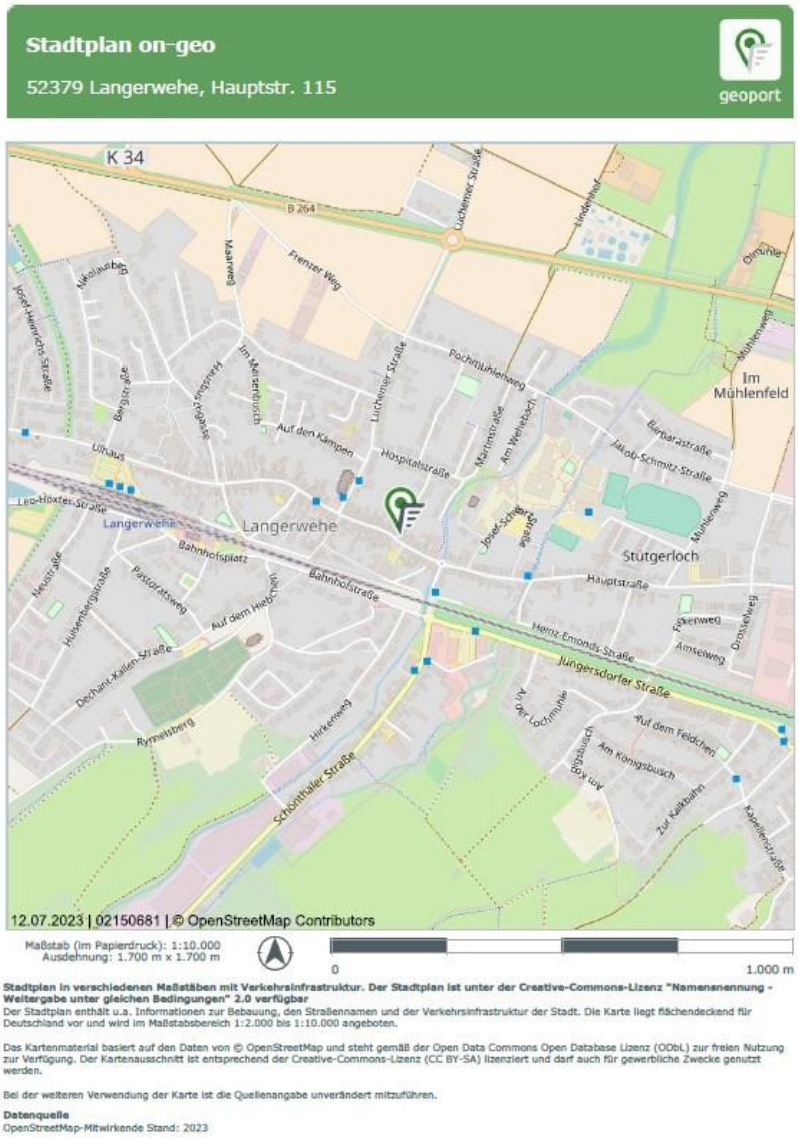
MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

5.3 Mikrolage



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Wohnimmobilien Mikrolage

52379 Langerwehe, Hauptstr. 115

geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

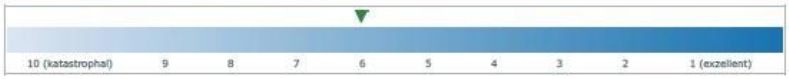
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Langerwehe (2,5 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF LANGERWEHE (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜREN (8,5 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (58,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Lochmühle (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,0 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(6,9 km)
Apotheke	(0,0 km)
EKZ	(6,2 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(2,6 km)
Realschule	(6,0 km)
Hauptschule	(6,4 km)
Gesamtschule	(0,3 km)
Gymnasium	(8,7 km)
Hochschule	(8,6 km)
DB_Bahnhof	(0,5 km)
DB_Bahnhof_ICE	(8,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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.



5.4 Straßenbeschreibung

Die Hauptstraße ist in Bitumen ausgebaut und verfügt über einen beidseitigen Gehweg mit wenigen Stellplätzen im öffentlichen Bereich der Straße. Der Zehnhofweg ist eine einspurige Sackgasse, nur fußläufig oder mit dem Fahrrad durchgängig erreichbar.

5.5 Lagequalität

Die Wohn- und Geschäftslage ist ortsüblich im Kernbereich der Gemeinde Langerwehe.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 424. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und Garagen bebaut. Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück ist weitestgehend eben. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück Nr. 424 mit einer Größe von 290 m² angegeben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rotfarbig dargestellt:

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs angegebene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster eingetragenen Grundstücksgröße übereinstimmt.

6.2 Bodensondierung

- Baulandbereich Hauptstraße: rd. 185 m²
- Baulandbereich Zehnhofweg: rd. 105 m².

6.3 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.

6.4 Immissionen/Beeinträchtigungen

Im Rahmen der örtlich genehmigungsfähigen Nutzungen konnten keine weitergehenden Immissionen oder Beeinträchtigungen festgestellt werden.

6.5 Erschließung / Medien

- Strom
- Wasser und Abwasser
- Gas
- Telefon- und Internetanschluss.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Dem Sachverständigen liegt keine denkmalrechtliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Standorts und der Bauweise wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

7.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

8 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Dieser Zustand entspricht dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Die 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, falls erfolgt. Alle Flächen wurden zusätzlich überschlägig auf Plausibilität durch ein stichprobenartiges Aufmaß geprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

1 Wohn- und Geschäftshaus:

Gebäudeart nach NHK:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1850
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	298 m² BGF

2 Reihengaragen (fünf Stück):

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1998
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	81 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Haupthaus: Wohn- und Geschäftshaus, Anbau tlw. Wohnen, tlw. Lager- und Garagen
Baujahr(e):	Haupthaus vermutlich 1850, Anbau vermutlich 1950er- 1960er Jahre, 5 Garagen 1998.
Anzahl Geschosse:	Haupthaus 2, Anbau 1.
Unterkellerung:	Haupthaus mit einem Gewölbekeller.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Überwiegend massiv, Haupthaus möglicherweise auch tlw. mit Fachwerkelementen.
Fassade:	Haupthaus Ziegelstein, Anbau einfache Putzfassade.

Dach:	Haupthaus und Anbau jeweils Satteldachform, Holzdach in Zimmermannskonstruktion, Dacheindeckung in Tonpfannen, ohne zeitgemäße Wärmedämmung oder Isolierung, Anbau teilt sich das Satteldach mit dem Gebäudeteil, der heute zur Hauptstraße 117 gehört.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Ladenlokal textiler Bodenbelag; Wohnung Haupthaus tlw. Fliesen, überwiegend Holzdielen; Anbau: tlw. Fliesen, tlw. Laminat und tlw. textiler Bodenbelag.
Wandbekleidung:	Überwiegend verputzt und tapeziert.
Deckenbekleidung:	Gestrichen oder tapeziert.
Türen:	Ladenlokal: Metall- oder Kunststoffrahmentüre mit Doppelglas, Haupthaus-Wohnung: alte Holzrahmentüre, Anbau-Wohnung: neuere Kunststoffrahmentüre, Innentüren Holztüren oder weiß beschichtete Türe in Holzrahmen.
Fenster:	Verschiedene Fensterarten aus verschiedenen Baujahre, überwiegend Doppelverglasung in Kunststoffrahmen.
Treppe(n):	Haupthaus: Holztreppenhaus vom EG bis zum nicht ausgebauten Speicher, Kellertreppe Ziegelstein.
Sanitär:	Haupthaus: Dusche, WC und Waschbecken im Standard der 1980er Jahre Anbau: Wanne, WC und Waschbecken im Standard der 1990er Jahre Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer.
Elektro-installationen:	Durchschnittliche, tlw. überalterte Ausstattung.
Heizung/ Warmwasser:	Keine eigene Heizung. Versorgung erfolgt über die 2020 im Hause Hauptstraße 117 eingebaute Gaszentralheizung, allerdings erfolgt die Gasversorgung der Heizung über den Anschluss des Bewertungsobjekts. Heizungsrohre sind über das Dach verlegt.
Wärmeverteilung:	Stahlradiatoren/Flachheizkörper soweit erkennbar.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Keine.
Sonstige Ausstattungen:	Keine.

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse.

8.4 Kfz-Stellplätze

Sieben Garagen.

8.5 Instandhaltung/Modernisierung

In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen sind im Wesentlichen:

- Erneuerung Heizung im Haus Nr. 117 mit Versorgung des Hauses 115
- Modernisierung Bad Anbau und früher Bad Haupthaus
- Erneuerung Fenster, auch Schaufenster, Hauseingangstüre Ladenlokal und Anbau-Wohnung.

8.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.
Ausstellungspflicht: Ja

8.7 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise:
Haupthaus: vernachlässigter Unterhaltungszustand im Bereich der Wohnung 1. OG und Dach/Speicher.

Grundrisslösung:
Unwirtschaftliche Grundrisse durch historisches Wachsen und verschiedentlichen Umbauten und Umnutzungen.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:
Drittverwendung gegen, weil das Ladenlokal im Kernbereich von Langerwehe, wie auch die beiden Wohnungen und die Garagen auch zukünftig als solche genutzt oder vermietet werden können.

8.8 Baumängel und Bauschäden

- Rissbildung Fassade Zehnthofweg (ggf. durch Bausachverständigen zusätzlich zu untersuchen und Beseitigungskosten zu quantifizieren.

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

8.9 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung/Medientrennung

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

- Heizung (Medientrennung, Erstellung einer eigenen Versorgung.
- Elektroüberarbeitung, Funktionskontrolle im Bereich Wohnung 1. OG HH
- Fassade/Fassadendämmung
- Dach/Dachdämmung
- Bodenbeläge und Maler- und Tapezierarbeiten
- Grundrissanpassung an moderne Wohnanforderungen.

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal € 29.245 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.

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

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

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

1 Wohn- und Geschäftshaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2018	mittel
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	1995	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2020	umfassend
Modernisierung von Bädern	1990	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2000	mittel

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach - 5 Punkt(e)
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahr(e)

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

9.2 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

(1) das **Vergleichswertverfahren**,
(2) das **Ertragswertverfahren** und
(3) das **Sachwertverfahren**.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

9.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der

Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

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

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

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

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

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

9.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegen-den 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 Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

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

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

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

9.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

9.6 Begründung des Verfahrensansatzes

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV), das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind, am Sachwert und bei Objekten, bei denen eine gewerbliche Nutzung oder eine Renditeerzielungsabsicht überwiegt, am Ertragswert. Beim Bewertungsobjekt steht eindeutig die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Dementsprechend wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Der Sachverständige hat nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke recherchiert. Die Recherche ergab keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen für weitgehend vergleichbare Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden.

Gemäß § 40 Abs. 2 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des modellkonformen Bodenwerts herangezogen werden.

10.3 Bodenrichtwerte

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

Richtwertanpassung:

zu 1	Bauland Hauptstraße	Bodenrichtwert: 350,00 €/m²
		Quelle: Gutachterausschuss Kreis Düren / Stand: 01.01.2023
		- 10,00% = 35,00 €/m² (Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt im hinteren Bereich zur Grenze Haus Nr. 117) = 315,00 €/m²
zu 2	Bauland Zehnthofweg	Bodenrichtwert: 300,00 €/m²
		Quelle: Gutachterausschuss Kreis Düren / Stand: 01.01.2023

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Bauland Hauptstraße	185	315,00					Ja	58.275
2	Bauland Zehnthofweg	105	300,00					Ja	31.500

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

Bodenwert (gesamt) **89.775 €**

entspricht 51 % des Ertragswertes

11 Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Wohn- und Geschäftshaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	728 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	728 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7640 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.284 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Reihengaragen (fünf Stück)** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	4,00
tabellarische NHK*:	433 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	433 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8020 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	780 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

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

in Gebäude	**Anz. / Geschosse**	**Länge**	**Breite**	**Höhe**	**Fläche**	**BGF**
Beschreibung		m	m	m	m²	m²
1 Haupthaus	3,00	6,10	14,20		259,86	259,86
1 Anbau	1,00	1,00	32,00		32,00	32,00
1 Gewölbekeller	1,00	2,00	3,00		6,00	6,00
Summe Wohn- und Geschäftshaus						297,86
2 Garage	1,00	5,35	15,23		81,48	81,48
Summe Reihengaragen (fünf Stück)						81,48

Summe (gesamt) **379,34 m²**

11.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude	Grundstücksteilfl.		Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Wohn- und Geschäftshaus	alle	1850	80	24	297,86 m² BGF	1.284	18,00	Linear	70,00	135.387
2	Reihengaragen (fünf Stück)	alle	1998	60	35	81,48 m² BGF	780	12,00	Linear	41,67	41.519
										Σ	176.906

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2023 = 1,7640; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2023 = 1,8020

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**176.906 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 %	7.076 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**183.982 €**
+ Bodenwert		89.775 €
vorläufiger Sachwert		**273.757 €**

11.2 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	273.757 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Medientrennung, Heizung Wasser, Installation, Fassadenarbeiten, Sonstiges	17.547 €
Fassadenarbeiten, Sonstiges	11.698 €
Sachwert	**244.512 €**

12 Ertragswertermittlung

12.1 Grundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung ein-schließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

12.2 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	Wohn- und Geschäftshaus	113	8.760	40	2.580
2	Reihengaragen (fünf Stück)		3.300		
		Σ 113	Σ 12.060	Σ 40	Σ 2.580

WNFl. (gesamt)	**153 m²**
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	73,86 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	26,14 %
Jahresrohertrag (gesamt)	**14.640 €**

Die aktuellen Ist-Mieten bzw. Vertragsmieten wurden mir auftraggeberseits mitgeteilt:

12.3 Ertragsansatz

Die Ist-Mieten liegen innerhalb der Bandbreiten der recherchierten Marktmieten und sind daher als marktüblich erzielbar zu begutachten. Unter Berücksichtigung der bereits kontrahierten Mietverträge, der Markt- und der Ist-mieten ergibt sich nach Abbau eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsrückstandes bei Vollvermietung folgender, marktüblich erzielbarer Rohertrag:

Ausgehend von vergleichbaren Marktmieten und hilfsweise von Daten aus Mietspiegeln und Mietpreisveröffentlichungen von entsprechenden Instituten oder Verbänden wie z. B. der Immobilienverbandes Deutschland (IVD), BulwienGesaAG etc. werden die die folgenden Mieten als nachhaltig angesehen:

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Ein-heiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Boden-verzins.
	in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
g	1	Einzelhandel / Ladenlokal EG	24	3,80	1	30,00	6,66	6,66	2.400	560
w	1	Wohnen / Wohnung Haupthaus 1. OG	24	3,80	1	65,00	5,23	5,23	4.080	951
w	1	Wohnen / Wohnung Anbau EG	24	3,80	1	48,00	5,83	5,83	3.360	783
g	1	Lager / Lager Mülltonnen etc. Anbau EG	24	3,80	1	10,00		1,50	180	42
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	35	3,80	5		55,00	55,00	3.300	769
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	24	3,80	2		55,00	55,00	1.320	308
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 26	Ø 3,80	Σ 4	Σ 153,00			Σ 14.640	Σ 3.413

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 82 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 18 %.

12.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Düren veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht vom 01.01.2023 keinen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser, jedoch für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und für Gewerbe von 5,0 %.

In den vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze werden folgende Zinssätze – für unterschiedliche Nutzungsarten - veröffentlicht:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 –40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet.

Stand: Januar 2023

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i. d. R: niedriger, wenn die die Bewertungsobjekte erstklassig gelegen und beschaffen sind.

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner uneinheitlichen, gemischten Nutzung nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung

- der normalen Einzelhandels- und Wohnlage des Objektes,
- des einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandards des Objektes und dem Mischnutzungscharakter,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter
- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietfläche,
- der leicht eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der Mischnutzung und Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten größer sind

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt mit 3,80 % angesetzt.

12.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Medientrennung
- Fassadenarbeiten
- Instandhaltungsstau

Dies wird pauschal als Abschlag prozentual vom ermittelten Ertragswert wie folgt berücksichtigt:

Sonstige Wertabschläge Schließen

Grund	Ableiten des Abschlags vom	Anrechnung im	[€/Jahr]	Laufzeit [Jahre]	Verzinsung [%]	vom Ertragsw. der baul. Anl. [%]	Betrag [€]
		Ertragswert					
Medientrennung, Heizung Wasser, Installation, Fa...	% Ertragswert der bau...	Ja				15,00	17.547
Fassadenarbeiten, Sonstiges	% Ertragswert der bau...	Ja				10,00	11.698
							Σ 29.245

12.6 Bewirtschaftungskosten

Ausgehend von den veröffentlichen Modeallansätzen für Bewirtschaftungskosten werden die hier angesetzten Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 III. Jährliche Anpassung jeweils auf den aktuellen Bewertungsstichtag angepasst.

Verwaltungskosten:
Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktübliche Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen abgestimmt bzw. entsprechen den Modellansätzen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für das Ertragswertmodell.

Betriebskosten:
Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass bei Vollvermietung die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung vom Mieter/Nutzer getragen wird.

Instandhaltungskosten:
Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und Ausstattungsqualitäten angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen, sind modellkonform und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierter Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in führender Bewertungsliteratur und der ImmoWertV 21 entspricht bzw. ebenfalls modellkonform angesetzt wird..

Die umlagefähigen Betriebskosten bleiben im Rahmen dieser Ermittlung unberücksichtigt, da diese üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden (können). Von den folgenden und im Bereich des Bewertungsobjektes üblichen Bewirtschaftungskosten kann ausgegangen werden.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			**Instandhaltung**		**Verwaltung**		**MAW**	**Sonstiges**		**Summe**
	in Gebäude		€/m²					€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
g	1	Einzelhandel / Ladenlokal EG	13,50	0,45	72,00	3,00	4,00			23,87
w	1	Wohnen / Wohnung Haupthaus 1. OG	13,50	0,45	344,00	8,43	2,00			31,96
w	1	Wohnen / Wohnung Anbau EG	13,50	0,45	344,00	10,23	2,00			31,54
g	1	Lager / Lager Müllton-nen etc. Anbau EG	4,00	0,13	5,40	3,00	4,00			30,00
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	102,00	0,71	45,00	6,81	2,00			24,27
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	102,00		45,00	6,81	2,00			24,31

w = Wohnen, g = Gewerbe * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten Ø 28,09

12.7 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
g	1	Einzelhandel / Ladenlokal EG	2.400	573	1.827	560	1.267	15,5640	19.719
w	1	Wohnen / Wohnung Haupthaus 1. OG	4.080	1.304	2.776	951	1.825	15,5640	28.404
w	1	Wohnen / Wohnung Anbau EG	3.360	1.060	2.300	783	1.517	15,5640	23.610
g	1	Lager / Lager Mülltonnen etc. Anbau EG	180	54	126	42	84	15,5640	1.307
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	3.300	801	2.499	769	1.730	19,1821	33.185
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	1.320	321	999	308	691	15,5640	10.754
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 14.640	Σ 4.113	Σ 10.527	Σ 3.413	Σ 7.114		Σ 116.979

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**116.979 €**
+ Bodenwert	89.775 €
vorläufiger Ertragswert	**206.754 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Medientrennung, Heizung Wasser, Installation, Fassadenarbeiten, Sonstiges	17.547 €
Fassadenarbeiten, Sonstiges	11.698 €
Ertragswert	**177.509 €**

13 Verkehrswert

13.1 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
- die aktuell kaum kalkulierbare, finanzielle Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter.

in den letzten Monaten ergeben hat.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Wohn- und Geschäftshäusern am Ertragswert. Da die Bewertungs- und Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen und objektspezifischen Anpassungen ermittelt bzw. angewendet wurden und sich der Ertragswert aus diesen Ansätzen berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

13.3 Verkehrswert

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

Hauptstr. 115 in **52379 Langerwehe**

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 Ertragswert zum **23.06.2023** auf:

178.000 €

(in Worten: Einhundertachtundsiebzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.160 €/m² der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsfläche (WNFl.) (153 m²), bzw. dem rund 12,2-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 14.640,00 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungsstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem durchschnittlichen Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Düren, den 12. Juli 2023

……..

Dipl.-Kfm.
Robert Kuckertz
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & REV

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)
Informationen zur Marktentwicklung
Grundrisse
Haupthaus Schnitt
Garagen 1998
Lageplan mit Garagen

Fotodokumentation

23-06-23 09-33-34 7891:

23-06-23 09-33-22 7889:

23-06-23 09-32-32 7888:

23-06-23 09-03-54 7862:

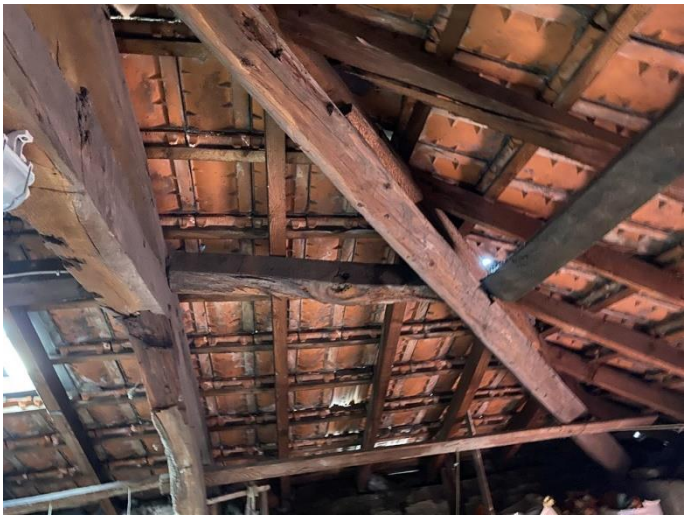
23-06-23 09-03-56 7863:

23-06-23 09-04-17 7865:

23-06-23 09-50-32 7925:

23-06-23 09-47-11 7916:

23-06-23 09-48-14 7920:



23-06-23 09-26-10 7877:

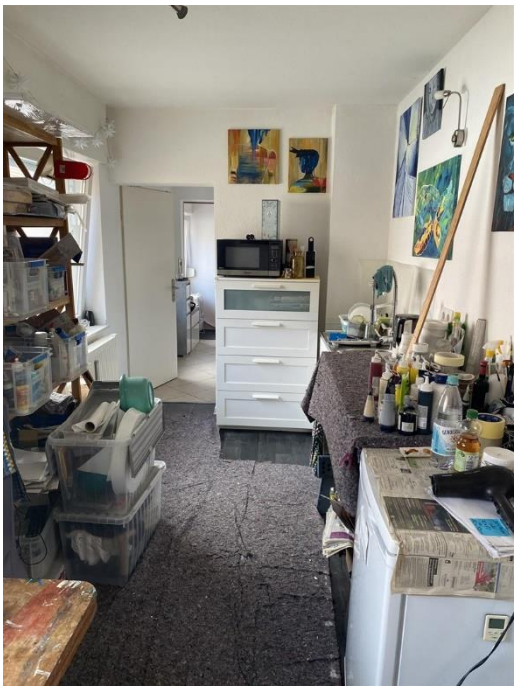
23-06-23 09-28-56 7879:

23-06-23 09-28-57 7880:

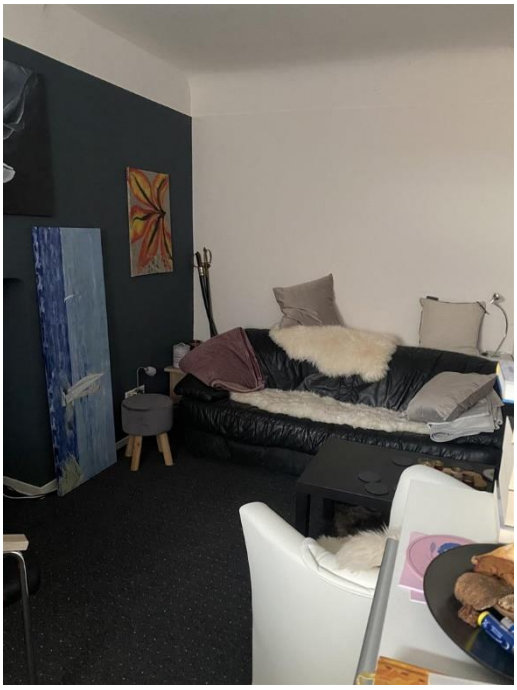
23-06-23 09-29-08 7881:

23-06-23 09-30-17 7883:

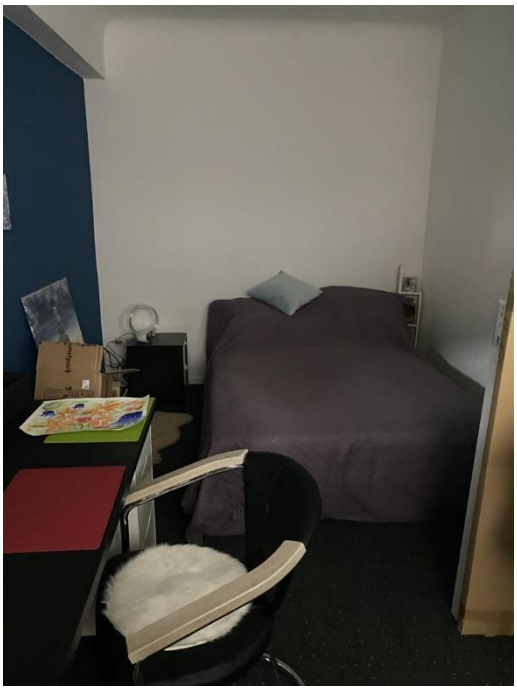
23-06-23 09-30-36 7884:



23-06-23 09-31-01 7885:



23-06-23 09-31-35 7886:

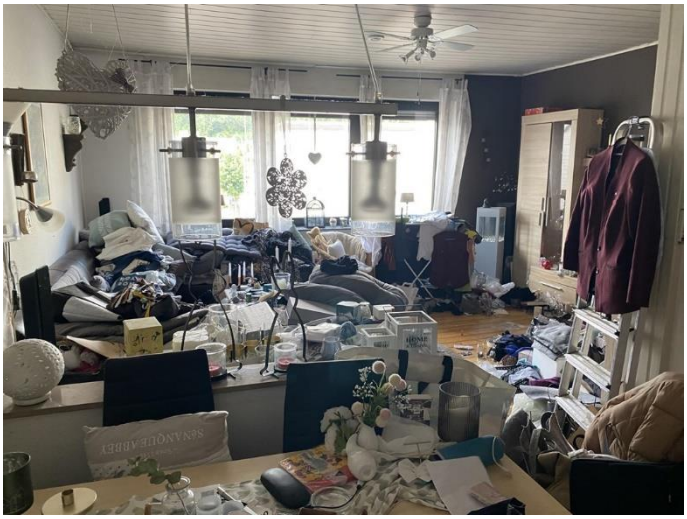


23-06-23 09-35-30 7895:

23-06-23 09-39-25 7898:

23-06-23 09-42-51 7905:

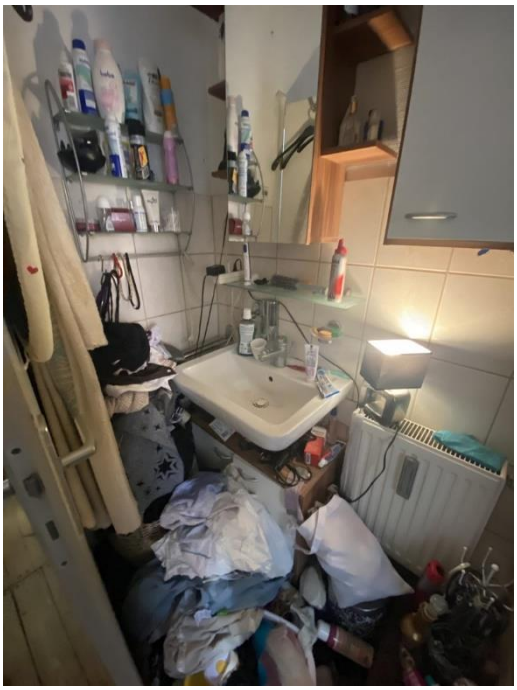
23-06-23 09-43-10 7907:



23-06-23 09-43-19 7908:

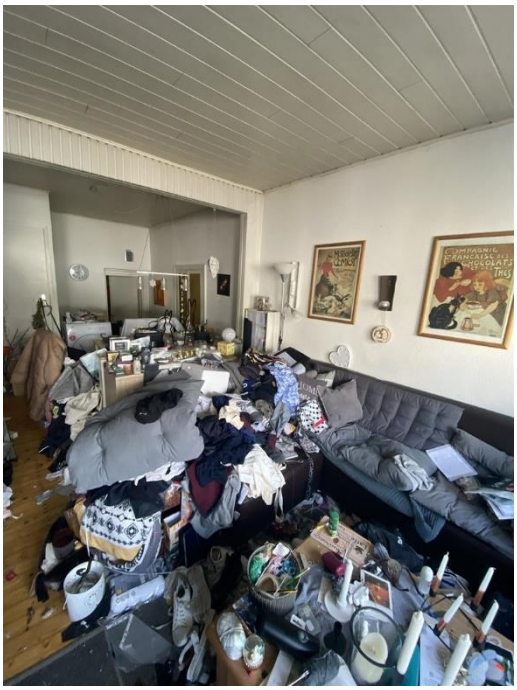
23-06-23 09-43-30 7909:

23-06-23 09-43-33 7910:



23-06-23 09-43-47 7911:

23-06-23 09-44-47 7913:



23-06-23 09-45-35 7915:

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	52379 Langerwehe
Straße, Hausnummer:	Hauptstr. 115
Einwohnerzahl:	14.020
Lage (Wohnen):	unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis) mässig (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert	**350,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Kerngebiet
Geschosszahl	II
Grundstücksfläche	350 m²
Grundstückstiefe	35 m
Bemerkungen	GeschÃƒÆ'Ã‚Â¤ftslage 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

Vergleichsmieten:

Einzelhandel – Ladenlokal EG:	**6,81 €/m²** (Spanne: 5,33 – 8,70 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 50 Objekte im Umkreis von 4,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – Wohnung Haupthaus 1. OG:	**6,97 €/m²** (Spanne: 6,12 – 7,93 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 1092 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Wohnen – Wohnung Anbau EG:	**7,02 €/m²** (Spanne: 5,75 – 8,57 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 1092 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 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 (03/2017-03/2023) angepasst.
Lager – Lager Mülltonnen etc. Anbau EG:	**3,71 €/m²** (Spanne: 2,33 – 5,90 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen:	Es wurden 31 Objekte im Umkreis von 4,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2017-03/2023) angepasst.
Stellplatz (innen):	**51,63 €/m²** (Spanne: 39,53 – 67,44 €/m²)
Bemerkungen:	Es wurden 1087 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz:	**4,40 %** (Spanne: % – %)
Bemerkungen:	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Wohn- und Geschäftshaus.
Quelle:	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Mehrere Orte zum Stichtag 01.01.2021. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.