

**Dipl.-Ing. Richard Valter**

Von der Industrie- und Handelskammer  
Aachen öffentlich

bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Düren

August-Klotz-Straße 14  
**52349 Düren**

Hauptstraße 21  
52371 Kreuzau

Telefon: 02422 / 9404-0  
Telefax: 02422 / 9404-19  
Internet: [www.vermessung-valter.de](http://www.vermessung-valter.de)  
eMail: [info@vermessung-valter.de](mailto:info@vermessung-valter.de)

Datum: 03.01.2025

Az.: 24G029

Ihr Zeichen: 33 K 014 / 24

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück**

**in 52355 Düren, Valenciener Straße 43 A**

Grundbuch	Blatt	
Düren	21787	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Düren	49	289
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXXXXXXXX	

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
30.07.2024 ermittelt mit rd.

**97.000,- €.**

Hierbei handelt es sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine weiteren Anlagen (Kataster-/Übersichtspläne, Bauzeichnungen etc.) enthält. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.2.5.1	Wohnhaus .....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13

---

4.4	Sachwertermittlung .....	13
4.6	Ertragswertermittlung.....	13
4.7	Verkehrswert .....	14
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>16</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	17
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>18</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Valencienne Straße 43 A, 52355 Düren
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Düren, Blatt 21787
Katasterangaben:	Gemarkung Düren, Flur 49, Flurstück 289 (354 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Düren August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren Auftrag vom 13.06.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXX

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungstichtag:	30.07.2024
Qualitätstichtag:	30.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.07.2024

**Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht gegeben. Das Gutachten wurde daher nur nach Augenschein und in Verbindung mit den vorhandenen Unterlagen erstellt.**

Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Eine Besichtigung des Objektes wurde nicht gegeben. Das Gutachten konnte nur nach äußerem Augenschein und den vorhandenen Unterlagen erstellt werden.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort und Einwohnerzahl:	Düren (ca. 90.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Aachen ca. 40 km; Köln ca. 50 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr, Bushaltestelle unmittelbar vor Haustüre)
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 48 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 354 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform; Übertiefe
-------------------	---

Anm.: Aufgrund der Nichtanrechnung der Aufbauten und der kleinen Grundstücksfläche wird auf eine Zonierung des Bodenwertes verzichtet.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße) B 264; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.04.2024 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Düren, Blatt 21787 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
MI = Mischgebiet;  
IV = 4 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vermutl. (ehemals) drei Parteien). Aktuell scheint das Gebäude unbewohnt zu sein.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich 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 und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; vermutlich unterkellert Zweigeschossig, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss Aufgrund der Anzahl der Briefkäsen/Klingelschilder (alles ohne Namen) scheinen 3 Parteien im Haus zu wohnen bzw. wohnten 3 Parteien
Baujahr:	1950 (geschätzt – keine Unterlagen vorhanden)
Modernisierung:	nicht bekannt
Außenansicht:	verputzt (Wurmputz)

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

nicht bekannt

#### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (wird unterstellt)
Keller:	Mauerwerk (wird unterstellt)
Umfassungswände:	nicht bekannt

Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (wird unterstellt)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (wird unterstellt)
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Rollläden aus Kunststoff – tlw. schadhaft
Türen:	
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend bis schlecht.
-----------------------	---

### **3.3 Nebengebäude**

laut Luftbild/Flurkarte – Schuppen

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52355 Düren, Valenciener Straße 43 A zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Düren	21787		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Düren	49	289	354 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **275,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstückstiefe	=	35 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	354,00 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabefreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>275,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.07.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage		× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	<b>275,00 €/m<sup>2</sup></b>

Fläche (m <sup>2</sup> )		254,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		×	1,00	
Vollgeschosse	3		×	1,00	
Tiefe (m)	35		×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	275,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>275,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= 275,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	354,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>97.350,00 €</b> <b>rd. <u>97.000,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 insgesamt **97.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Aufgrund der Tiefe des Grundstücks wäre der Bodenwert zu zonieren. Da die Bausubstanz augenscheinlich sehr schlecht ist und vermutlich abgerissen bzw. kernsaniert werden muss, wird das Objekt in aller Regel wertneutral betrachtet. Das heißt, dass nur der Bodenwert einfließt. Diese Objekte sind aufgrund des geringen Verkehrswertes für manche attraktiv, wodurch der Bodenwert durchgerechnet werden kann.

#### 4.4 Sachwertermittlung

#### 4.5 Ertragswertermittlung

Da die Bausubstanz/Gebäudezustand augenscheinlich sehr schlecht ist wird auf eine Sach-/sowie Ertragswertberechnung verzichtet. Ein Abriss bzw. eine Kernsaniierung wird augenscheinlich unterstellt.

Eine genaue Beurteilung ist aber erst nach eingehender Besichtigung möglich.

## 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **97.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52355 Düren, Valenciener Straße 43 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Düren	21787	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Düren	49	289

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 mit rd.

**97.000,- €**

**in Worten: siebenundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kreuzau, den 02.Januar 2025

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 19. Juli 2002 (Beilage Nr. 238a zum BAnz. Nr. 238 vom 20. Dezember 2002)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Februar 2005 (BGBl. I S. 203)

**WoFIV:**

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

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**MHG:**

Miethöheregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I S. 1542)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2004
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2004
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 10.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2004
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr
- [8] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag
- [9] Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand
- [10] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Bauverlag
- [11] Schmitz u.a.: Baukosten Altbau / Neubau, Verlag; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung

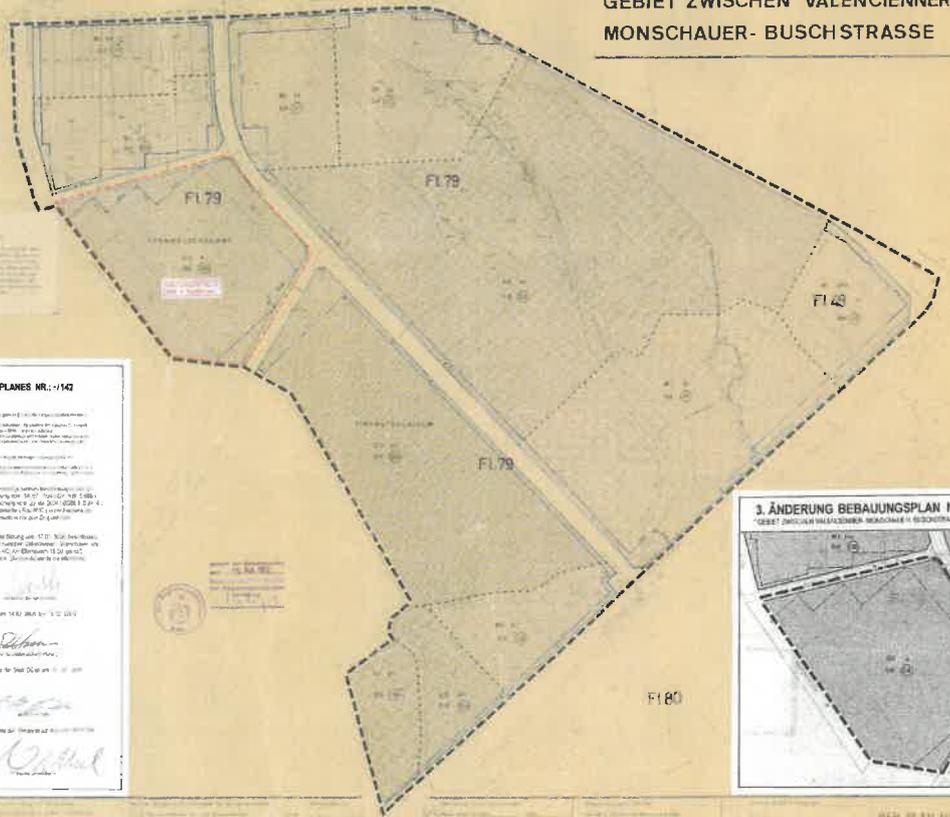
## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 50.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos



# STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR 142

GEBIET ZWISCHEN VALENCIENNER-  
MONSCHAUER- BUSCHSTRASSE



Informational text block on the left side of the plan, possibly detailing zoning regulations or project specifics.

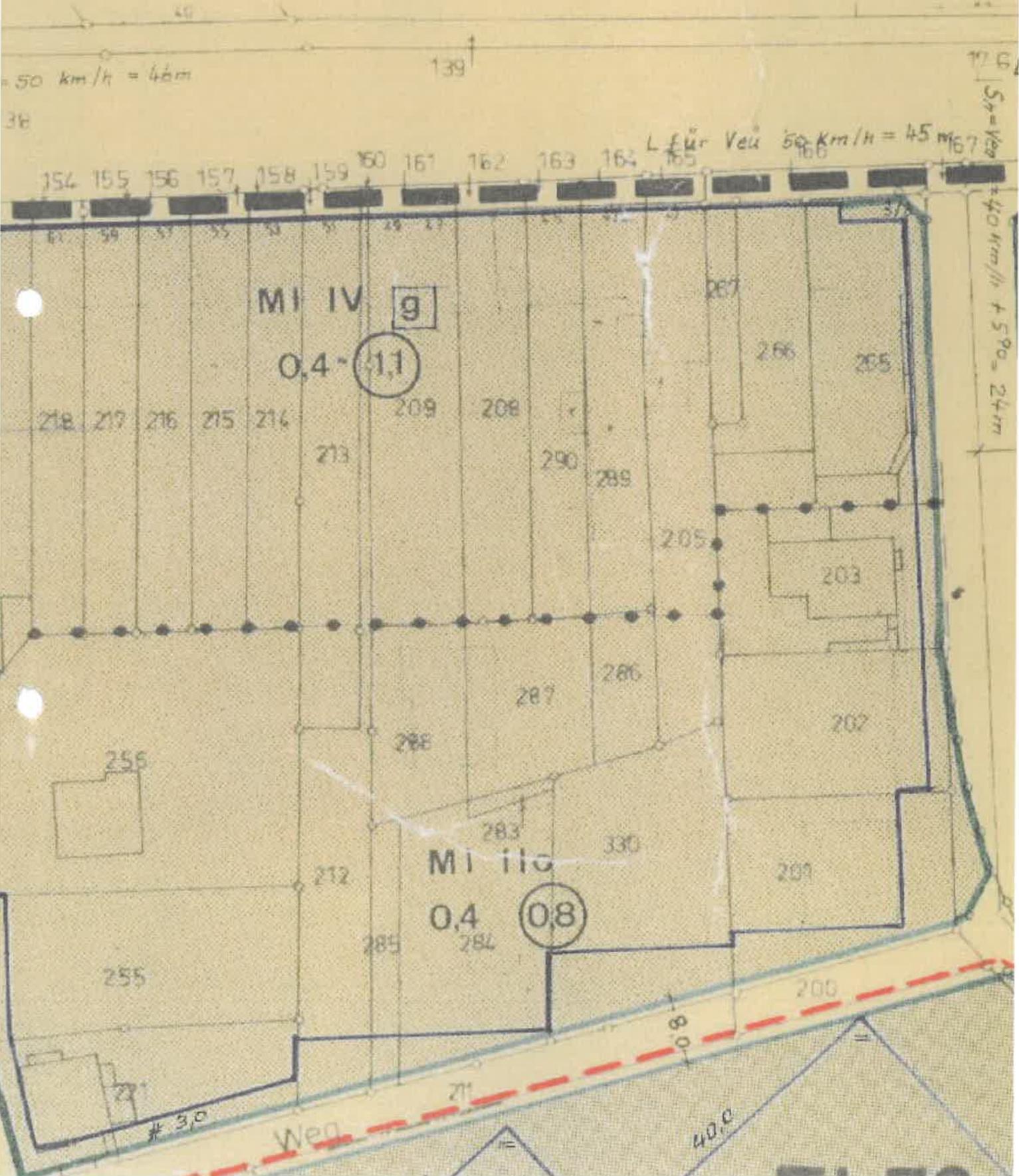
3. ANMERKUNGEN  
Detailed notes and signatures in the bottom left corner, including handwritten initials and stamps.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 142  
TECHNISCHE ANMERKUNGEN  
Detailed technical notes and signatures in the bottom middle section, including a large signature at the bottom.



STADT DÜREN	BEBAUUNGSPLAN NR. 142
MÄSSSTAB 1:1000	VERMESSUNGS- UND VERBAUUNGSAMT DÜREN
Additional technical specifications and notes at the bottom of the plan.	

# EINDE



50 km/h = 46m

139

176

38

L für Vel 50 km/h = 45 m

S<sub>h</sub> = Weg  
+ 40 km/h + 590 = 24m

MI IV

9

0,4 (11)

MI IIG

0,4 (08)

Weg

8,0

40,0

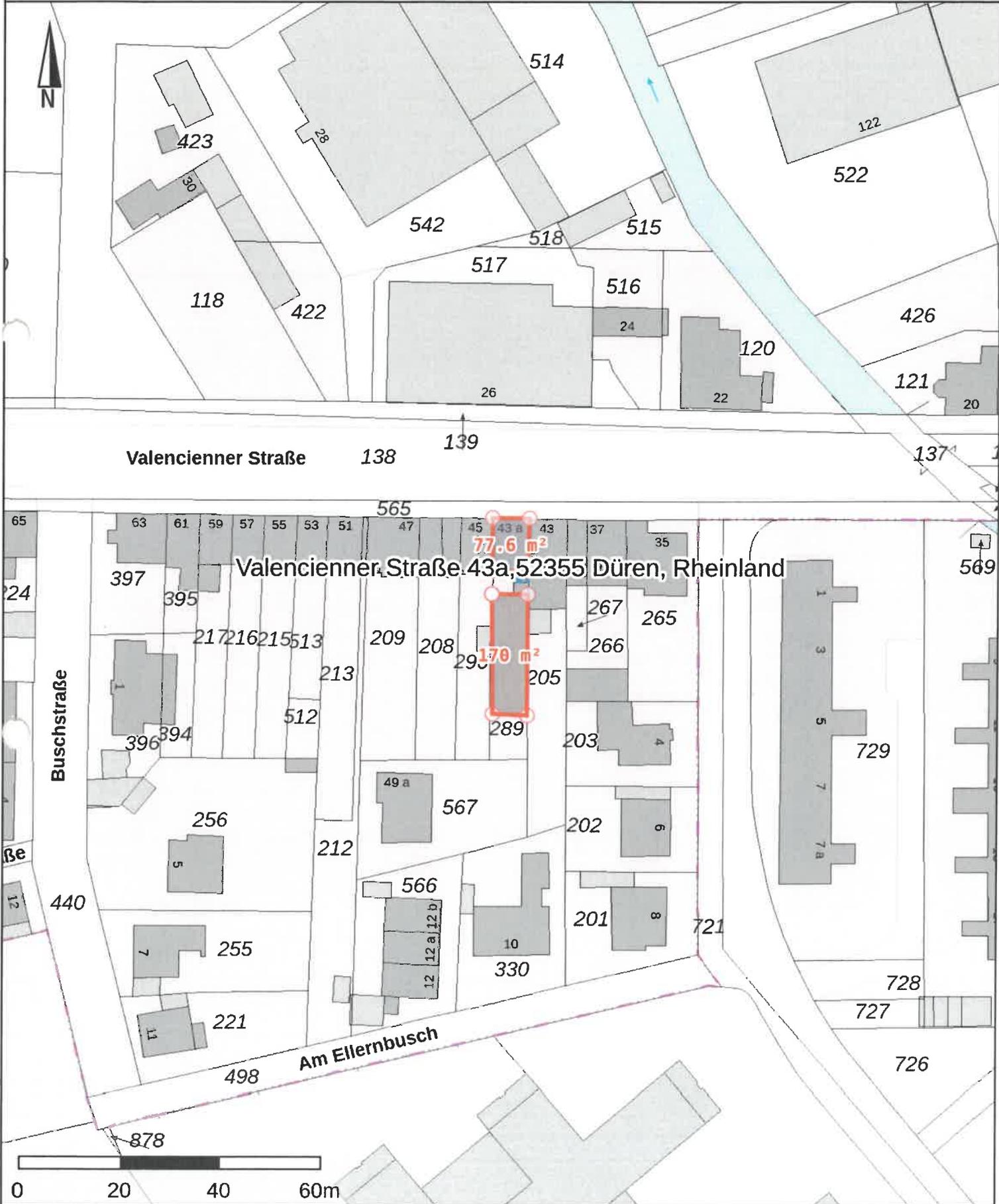
# 3,0



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 30.07.2024 um 14:04 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Düren.

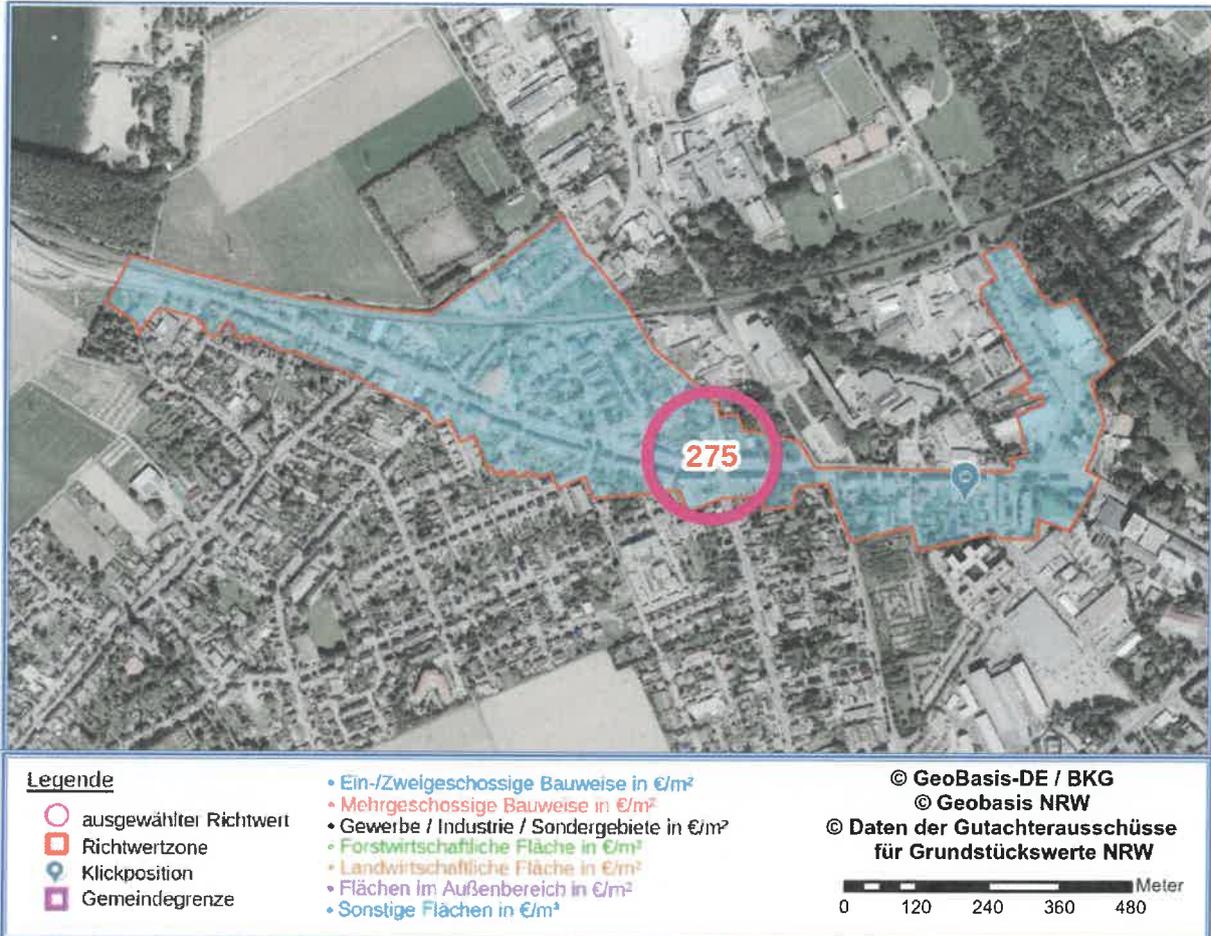


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Düren
Postleitzahl	52355
Gemarkungsname	Gürzenich
Gemarkungsnummer	4735
Ortsteil	Gürzenich und Düren
Bodenrichtwertnummer	689
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>275 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Breite	7 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 30.07.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

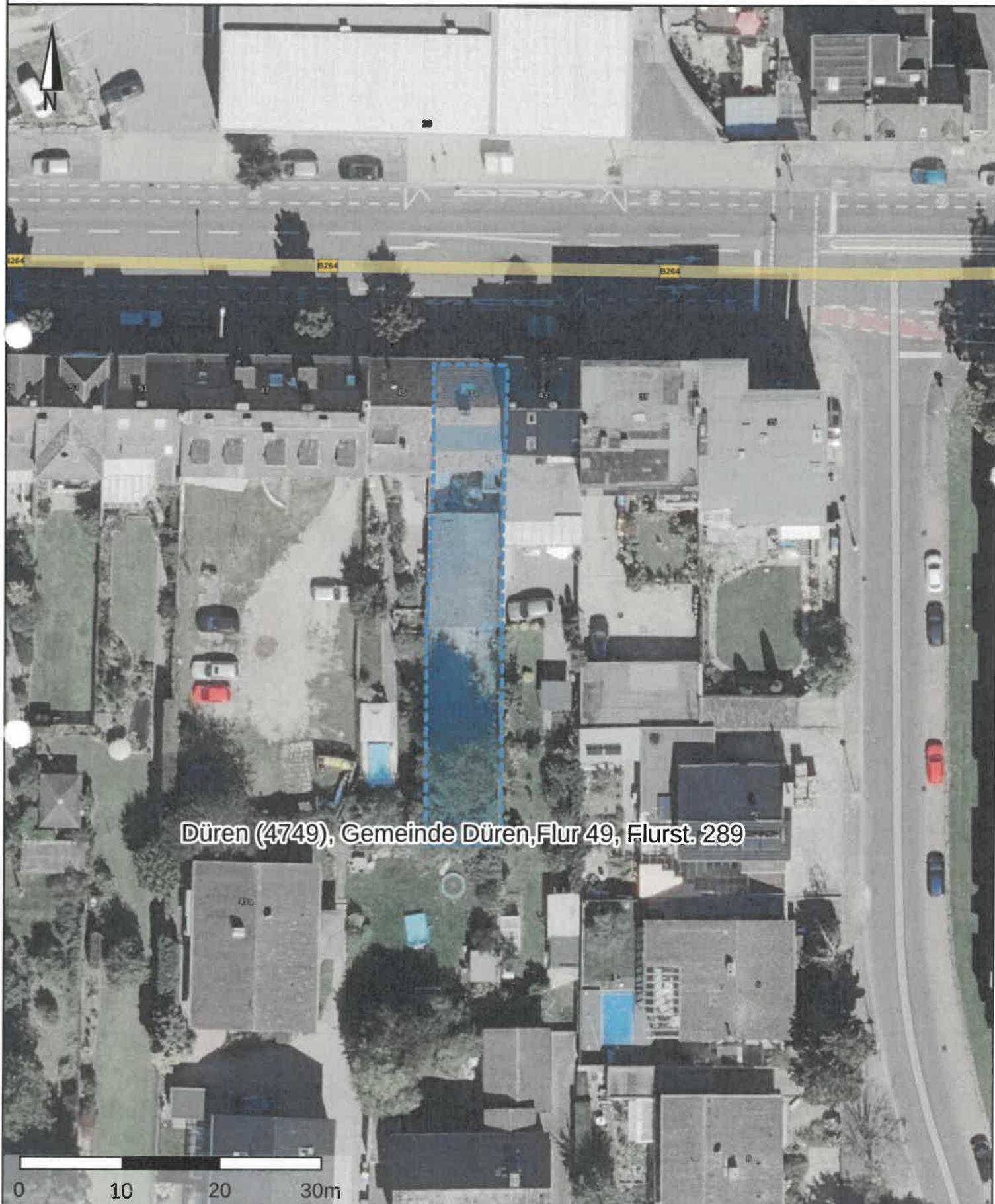


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 01.08.2024 um 10:04 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Düren (4749), Gemeinde Düren, Flur 49, Flurst. 289



Der Kreis Düren übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

# Valenciener Straße 43 a, 52355 Düren





Straßenansicht



