

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 **Wohnung Nr. 1 (033 K 021/22)** bebauten Grundstücks

**Germeter 15  
in 52393 Hürtgenwald, Vossenack**

zum **Wertermittlungsstichtag 15.09.2023** und  
zum **Qualitätsstichtag 15.09.2023**



Verkehrswert: 118.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 118.000 €

**Gutachten Nr.: 23-000100**

---

**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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02421-493-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Düren eingesehen werden.

Gutachter/in:

Dipl.-Kfm.

**Robert Kuckertz**

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & REV

**erstellt am 22. Januar 2024**

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis .....	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1   Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	9
2   Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3   Grundlagen der Wertermittlung .....	11
3.1   Orstermin und Besichtigung .....	11
3.2   Bebauung und Grundlagen .....	11
3.3   Objektbezogene Unterlagen .....	12
3.4   Allgemeine Unterlagen.....	12
3.5   Eingeholte Informationen .....	12
3.6   Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....	13
3.7   Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	14
4   Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	14
4.1   Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2   Baulisten .....	16
4.3   Altlasten.....	16
4.4   Erschließungszustand.....	16
4.5   Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	17
5   Lagebeschreibung .....	18
5.1   Makrolage.....	18
5.2   Demografie.....	19
5.3   Mikrolage.....	20
5.4   Straßenbeschreibung.....	21
5.5   Verkehrsanbindungen .....	21
5.6   Lagequalität.....	21
6   Grundstücksbeschreibung.....	22
6.1   Grundstückszuschnitt und -topographie .....	22
6.2   Baugrundbeschaffenheit .....	22
6.3   Immissionen/Beeinträchtigungen .....	22
6.4   Erschließung / Medien .....	22
7   Gebäudebeschreibung .....	23
7.1   Art der Bebauung, Flächen .....	23
7.2   Rohbau und Ausbau .....	23
7.3   Außenanlagen .....	24
7.4   Kfz-Stellplätze .....	24
7.5   Instandhaltung/Modernisierung .....	24
7.6   Energieausweis .....	24
7.7   Wirtschaftliche Beurteilung.....	24
7.8   Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung .....	25
7.9   Restnutzungsdauer .....	25
8   Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	25
8.1   Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	25
8.2   Wertermittlungsverfahren.....	26
9   Bodenwertermittlung.....	30
9.1   Grundlagen.....	30
9.2   Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung .....	30
9.3   Bodenrichtwerte .....	30

---

10	Ertragswertermittlung .....	31
10.1	Grundlagen.....	31
10.2	Rohertrag / Sollmietniveau.....	32
10.3	Rohertrag .....	32
10.4	Ertragsansatz .....	32
10.5	Liegenschaftszinssatz .....	33
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	34
10.7	Bewirtschaftungskosten .....	34
10.8	Ertragswertberechnung .....	36
11	Vergleichswertermittlung .....	37
11.1	Vergleichswertermittlung .....	37
11.2	Vergleichswert.....	37
12	Verkehrswert.....	39
12.1	Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	39
12.2	Ableitung des Verkehrswertes .....	39
12.3	Verkehrswert .....	39
13	Anlagenverzeichnis .....	41

## **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).

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

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

## Literaturverzeichnis

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

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 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	Bruttonrauminhalt
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
öUVM	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
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in XXX  
 Grundbuchauszug vom 13.05.2022  
 Amtsgericht Düren  
 Grundbuch von Vossenack

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	8	529	85	270	197,38 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m <sup>2</sup> :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Bauland	197,38 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	Ja	29.607 €
Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)				197,38 m <sup>2</sup>
davon zu bewerten				197,38 m <sup>2</sup>

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnung Nr. 1 (EG)	81,18 m <sup>2</sup> Σ 81,18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> Σ 0 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)		81,18 m <sup>2</sup>

Verfahrenswerte	Bodenwert	29.607 €
	Ertragswert	117.601 €
	Vergleichswert	122.006 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	118.000 €
-----------------------------------	---------------------------	-----------

Vergleichsparameter	WNFI.	1.450 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	19,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,07 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,72 %

Mietfläche	Wohnfläche	81,18 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0 m <sup>2</sup>
	Σ	81,18 m <sup>2</sup>

Ertrag	Jahresrohertrag	5.988 €
	Jahresreinertrag	4.384 €

Liegenschaftszins	Wohnen	2,50 %
-------------------	--------	--------

---

	Gewerbe	
	Ø	2,50 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	26,78 %
	Gewerbe	
	Ø	26,78 %

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Düren  
August- Klotz-Straße 14  
52349 Düren  
Aktenzeichen: 033 K 021/22

**Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 15.September 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.“

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

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

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 15.09.2023  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Robert Kuckertz.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt nur von Außenbesichtigt werden. Außentermine haben am 15.09.2023 und am 16.10.2023 jeweils 09.00 Uhr stattgefunden.

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

Freistehendes Dreifamilienhaus in Wohnungseigentum aufgeteilt in massiver, II-geschossiger Bauweise mit Keller und mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldach. Hinter dem Haus wurden, als Überbau einer Leitung, ohne Ergänzung bzw. Änderung der Teilungserklärung, drei Garagen errichtet. Die hier zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss des Hauses und verfügt über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und eine nicht in der Teilungserklärung der Wohnung explizit zugeordnete, aber in der Örtlichkeit vorhandene, gefliest Terrasse. Der Stellplatz Nr. 2 (auf der jetzt die rechte Garage steht) ist der Wohnung Nr. 1 zugeordnet. Die Rollläden bei der Wohnung war bei beiden Ortsterminen runtergelassen. Nach Auskunft eines Miteigentümers steht die Wohnung seit Jahren leer.

Die Eigentumsanlage steht unter der Verwaltung der XXX.

Der aktuelle Wirtschaftsplan wurde wie folgt zur Verfügung gestellt:

**Wirtschaftsplan (bestätigt)****Übersicht**

Objekt	Germeter 15, 52393 Hürtgenwald	Verwalter	Parting Immobilien GmbH
Planzeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022		Dorfstraße 35, 52353 Düren
gültig ab	06/2022		USt-IdNr.: DE316889157
Beschlussdatum	11.05.2022		Steuernummer: 2075729/0988

**Einstellungen**

Status	bestätigt
erstellt von	robpar am 24.03.2022
Art der Abrechnung	Wirtschaftsplan
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022
Plan erstellt für Stichtag	01.01.2022
Name	Wirtschaftsplan 2022-

**Statistik**

Verwaltungseinheiten	3
Anzahl geplanter VEs	3
davon gewerblich	0
davon nicht gewerblich	3
Anzahl nicht geplanter VEs	0
umgelegte Konten	12

**Summen**

geplante Kosten	8.811,22 €
umgelegte Kosten	8.811,22 €
HG-Vorschuss Soll	8.820,00 €
HG-Vorschuss Soll monatl.	735,00 €

**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:
Lageplan -Grundriss	vorhanden			18.10.2023	

**3.4 Allgemeine Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- - Lageplan
- - Wirtschaftsplan 2022, Kopie der Teilungserklärung,
- - Kopie der Teilungserklärung
- - Protokolle der Eigentümersversammlungen 2019 bis 2022.
- - Grundbuchauszug vom 13.05.2022

**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,

- Baulastenprüfung online-Baulastenauskunft KISS-Portal vom 18.10.2023
- 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 Stadtkaarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

### 3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, 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 ausgängen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag 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/o-der Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

### 3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Trotz zweier anberaumter Ortstermine konnten die zu bewertenden Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Es wird auf Basis des äußeren Eindrucks und auf Basis von Erfahrungswerten ein durchschnittlicher Instandhaltungsstau für die Wohnung aber auch anteilig für die Wohnanlage unterstellt und als boG wertmindernd 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 13.05.2022.

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

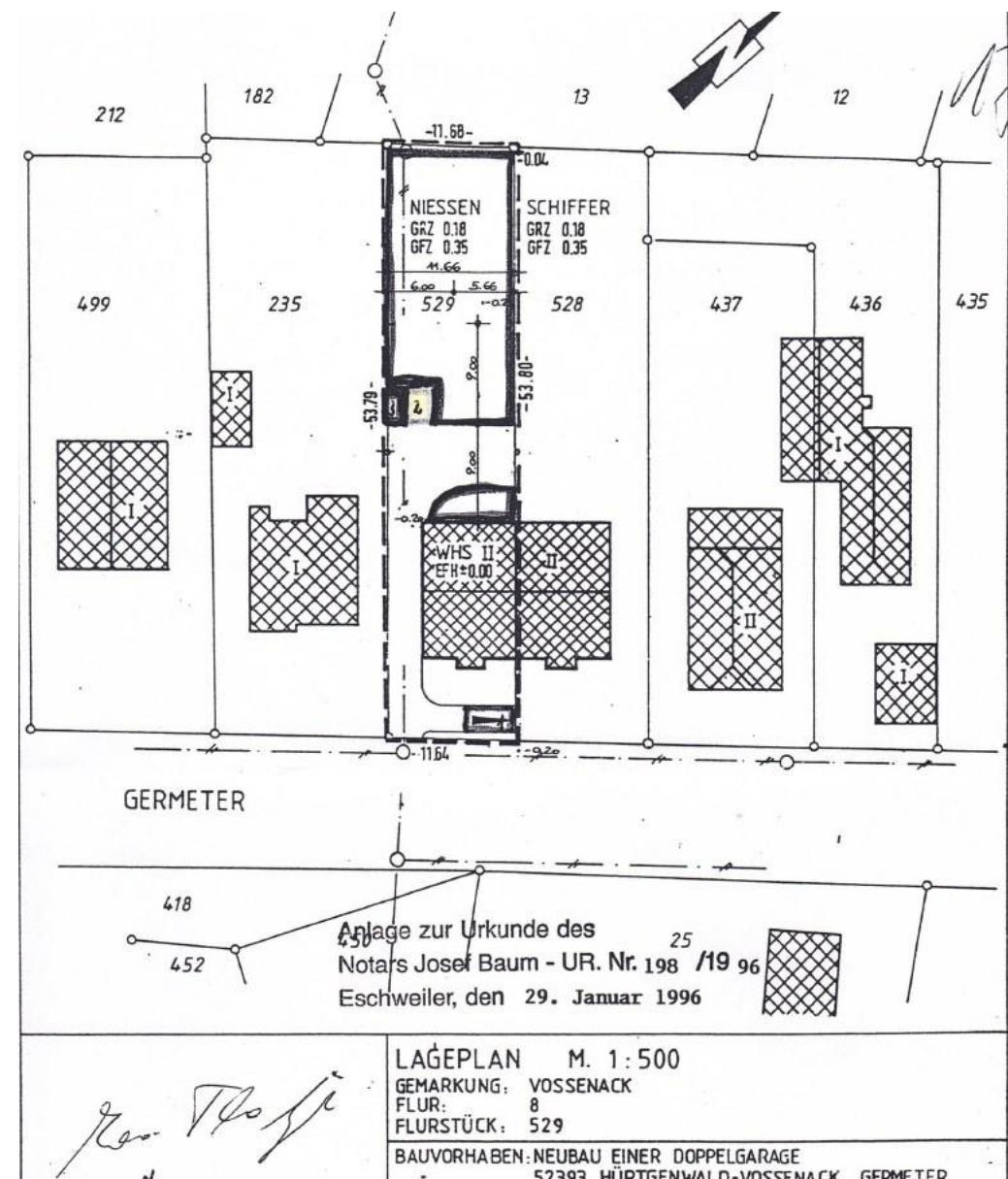
Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m <sup>2</sup>
	986	1	Vossenack	1	8	529	85	270	197,38

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 197,38 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** 197,38 m<sup>2</sup>

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz gelb (URNr. 198/96 Notar Baum in Eschweiler) zugeordnet (bisher Blatt 0987). Gemäß Bewilligung vom 23.April 1999.



Der Stellplatz Nr. 2 (gelb) ist mit einer Garage bebaut, die der Wohnung Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugewandt ist.

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

xxx

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
986		1	529	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, - Kanalleitungsrecht mit Schachtbauwerk - für die Gemeinde Hürtgenwald.		

**Abteilung II:**

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Kanalleitungsrecht mit Schachtbauwerk – für die Gemeinde Hürtgenwald.

**Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:**

Die Kanalleitung liegt entlang der westlichen Grundstücksgrenze und ist vermutlich durch das Garagengebäude überbaut. Der Gebäudebestand des Dreifamilienhauses ist von dieser Eintragung nicht betroffen. Die Garagen, sind dann ggf. wieder zu liquidieren, falls das Kanalleitungsrecht dies erfordert. Aus diesem Grund wird im Rahmen dieser Bewertung die Garage mit einer (Außen)-Stellplatzmiete berücksichtigt.

**4.2 Baulasten**

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten  
Baulastenauskunft vom: 18.10.2023

**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.

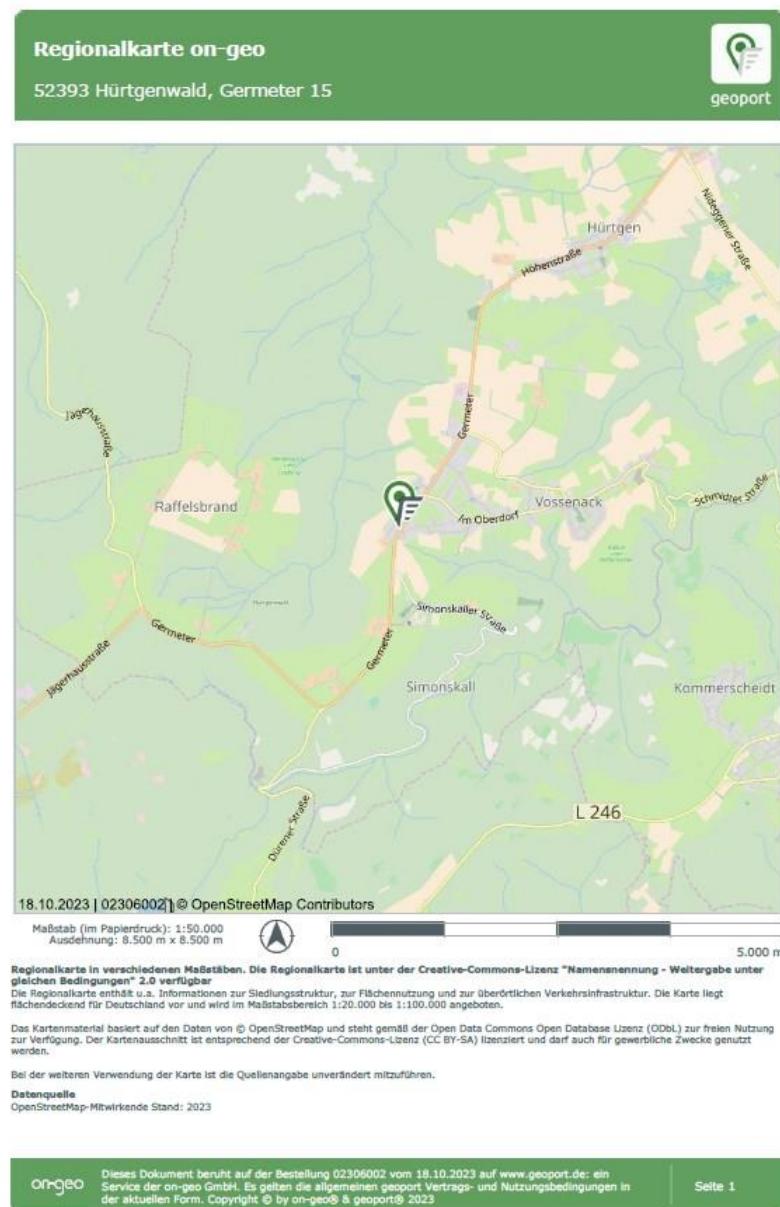
#### **4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

Keine bekannt.

## 5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: **einfach**

### 5.1 Makrolage



## 5.2 Demografie

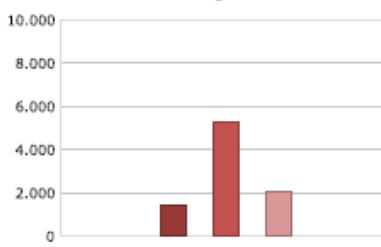
**Wohnimmobilien Makrolage**  
 52393 Hürtgenwald, Germeter 15
 

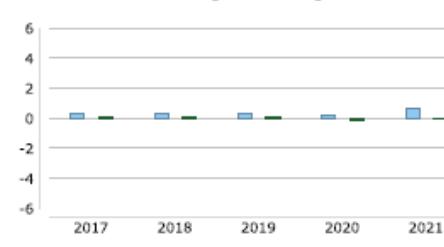
**GEBIETSUORDNUNG**

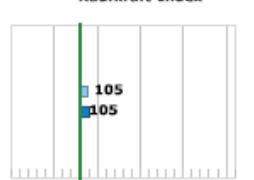
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düren
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (69,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stolberg (Rhld.), Kupferstadt (8,8 km)

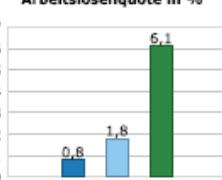
**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

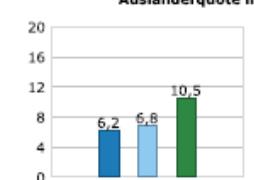
Einwohner (Gemeinde)	8.675	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.988
Haushalte (Gemeinde)	3.872	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.059

**Anteile der Bevölkerung auf Gemeindefläche**


**Bevölkerungsentwicklung in %**


**Kaufkraft-Index**


**Arbeitslosenquote in %**


**Ausländerquote in %**


**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 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.

10 (katastrophal)      9      8      7      6      5      4      3      2      1 (exzellent)

**Quelle:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

**Quelle Bevölkerungsentwicklung:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

**Quelle Lageeinschätzung:** on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02306002 vom 18.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1

### 5.3 Mikrolage

**Wohnimmobilien Mikrolage**  
**52393 Hürtgenwald, Germeter 15**



**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Aachen-Brand (15,9 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ZERKALL (7,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜREN (16,9 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (72,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Vossenack Waldschlösschen (0,1 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

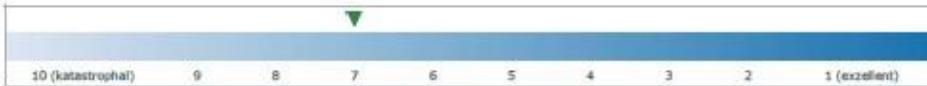


Allgemein_Arzt	(5,1 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(9,2 km)
Apotheke	(5,2 km)
EKZ	(12,3 km)
Kindergarten	(1,9 km)
Grundschule	(1,7 km)
Realschule	(5,5 km)
Hauptschule	(11,9 km)
Gesamtschule	(7,7 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(16,4 km)
DB_Bahnhof	(7,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(16,9 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017      Maßstab (1:15.000)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 7 - (EINFACH)

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

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

## 5.5 Verkehrsanbindungen

### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Aachen-Brand (15,9 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ZERKALL (7,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜREN (16,9 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (72,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Vossenack Waldschlösschen (0,1 km)

## 5.6 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb – auf einer Skala von 1-10 wird mit 7 (einfach) eingestuft. Die Wohnung bzw. das Wohnhaus liegt an einer Hauptverkehrsstraße im ländlichen Bereich.

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist die Wohnung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Flurstück Nr. 529. Es ist mit einem Dreifamilienhaus und drei Garage bebaut. Das zu bewertende Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist eben. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück Nr. 529 mit einer Größe von 627 m<sup>2</sup> angegeben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rot umrandet:



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

### 6.2 Baugrundbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstücksertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

### 6.3 Immissionen/Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen, Lage an einer Hauptverkehrsstraße (B 399).

### 6.4 Erschließung / Medien

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

## 7 Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus aufgeteilt in Wohnungseigentum und drei Garagen bebaut.

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 Bauschadengutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

### 7.1 Art der Bebauung, Flächen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die Bruttogrundfläche, die überbaute Grundfläche sowie die Geschossfläche wurden vom Sachverständigen anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und mit Hilfe des Geoportals NRW ermittelt, 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 Wohnung Nr. 1 (EG):

Gebäudeart nach NHK:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1994
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	3

### 7.2 Rohbau und Ausbau

#### Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse (nicht in der Teilungserklärung mit Nr. 1 gekennzeichnet).
Baujahr(e):	Vermutlich 1994
Anzahl Geschosse:	Zwei Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Voll unterkellert, Kellerraum Nr. 1 gehört zur Wohnung Nr.1
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Wärmedämmputz, tlw. nicht fachgerecht.
Dach:	Satteldach, Dacheindeckung mit Beton-Dachsteinen.

#### Wesentliche Ausstattungsmerkmale Wohnung Nr. 1:

Bodenbeläge:	Unbekannt.
--------------	------------

Wandbekleidung:	Unbekannt
Deckenbekleidung:	Unbekannt
Türen:	Unbekannt.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Doppelglas und Kunststoffrollläden.
Treppe(n):	Betontreppe Treppenhaus gefliest.
Küche:	Unbekannt.
Sanitär:	Vermutlich Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken.
Elektro- installationen:	Vermutlich durchschnittliche Ausstattung.
Heizung/ Warmwasser:	Vermutlich Gastherme mit Stahlradiatoren in den einzelnen Räumen.
Wärmeverteilung:	Radiatoren.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Geflieste Terrasse, Fliesenschäden, sanierungsbedürftig.
Sonstige Ausstattungen:	Keine bekannt.

### 7.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse, Zufahrt und Garagenvorplatz, Terrasse, Einfriedungen etc.

### 7.4 Kfz-Stellplätze

- Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 2 hinter dem Haus, heute die rechte Garage der Doppelgarage.

### 7.5 Instandhaltung/Modernisierung

Für das Baulalter sind übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig in den Ansätzen zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten implizit nicht ausreichend berücksichtigt. Der äußere Eindruck lässt auch für den Innenbereich eine verminderte Bauqualität und Bauausführung vermuten. Unter Umständen befindet sich die Wohnung, falls sie seit Jahren leer steht in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

### 7.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

### 7.7 Wirtschaftliche Beurteilung

#### Bauweise:

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

#### Grundrisslösung:

Normal, wirtschaftlich für Eigennutzung oder Vermietungszwecke.

#### Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung gegeben im Bereich Vermietung und Eigennutzung, wirtschaftlicher Grundriss der Wohnung.

## 7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Die Terrasse ist sanierungsbedürftig, für den Innenbereich wird auch von einem durchschnittlichen Instandhaltungsstau für die Bereiche

- Heizung
- Elektro
- Sanitäranlagen einschließlich wasserführende Leitungen
- Bodenbeläge und Maler- und Tapezierarbeiten

Dies wird pauschal mit 15 % des Ertragswert der baulichen Anlagen gerundet 16.000 € berücksichtigt.

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal € 16.000 berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

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

## 7.9 Restnutzungsdauer

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

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

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich	1994
Verschiedene Modernisierungen:	keine bekannt.
Objektspezifisches, bewertungsrelevantes Baujahr:	1994
Objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer(n):	51

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

## 8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

## 8.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

#### 8.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die 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 sachverständlich zu würdigen.

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

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

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

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

## 8.5 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

## 8.6 Begründung des Verfahrensansatzes

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

---

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

## 9 Bodenwertermittlung

### 9.1 Grundlagen

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussten 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.

### 9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

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

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

### 9.3 Bodenrichtwerte

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

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 150,00 €/m<sup>2</sup>

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

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€
1	Bauland	197,38	150,00					Ja	29.607

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

**Bodenwert (gesamt)** **29.607 €**  
entspricht 25 % des Ertragswertes

## 10 Ertragswertermittlung

### 10.1 Grundlagen

#### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung ( §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen, sofern sie nicht schon über die Mietansätze berücksichtigt wurden. Dazu können zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 10.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
1	Wohnung Nr. 1 (EG)	81,18	5.988		
		Σ 81,18	Σ 5.988	Σ	Σ
<b>WNFI. (gesamt)</b>					<b>81,18 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche					100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche					0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>					<b>5.988 €</b>

## 10.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### Ist-Rohertrag:

Ob die Wohnung Nr. 1 vermietet ist, konnte nicht festgestellt werden.

### Marktüblicher Rohertrag:

Eine Auswertung der Angebotspreise der größten Internetangebotsplattformen im Immobilienbereich in Deutschland – spiegelt die Preiserwartung der Marktteilnehmer auf der Angebotsseite wieder. Die Auswertungsergebnisse sind dieser Bewertung angehängt.

## 10.4 Ertragsansatz

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 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	Einheiten	Fläche	Miete [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]	RoE	Bodenverzins. € / Jahr
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1 Wohnen / Wohnung EG	51	2,50	1	81,18	6,00	5.844	723
w	1 Stellplätze außen (Wohnen) / Kfz-Stellplatz (Garage)	31	2,50	1		12,00	144	18
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 51	Ø 2,50	Σ 1	Σ 81,18		Σ 5.988	Σ 741

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

## 10.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Düren veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht vom 01.01.2023 einen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % für Bestandsimmobilien bei Weiterverkauf bei einer Standardabweichung von 1,1.

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 % Gewerbebeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % – 80 % Gewerbebeflächenanteil	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 Quellenangabe (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.

### Unter Berücksichtigung

- der einfachen Lage des Objektes,
- des einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandards des Objektes,
- der Unsicherheit hinsichtlich des Zustandes der Wohnung,

- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietflächen,
- der normalen 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 2,5 % angesetzt.

## 10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Er wird empfohlen ggf. einen Sachverständigen für Bauschäden zur Plausibilisierung hinzuzuziehen.

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baemarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

- Instandhaltungsrückstand: pauschal 16.000 €

## 10.7 Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ausgehend von den veröffentlichten 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 marktüblichen 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		
		€/m <sup>2</sup>	/Stk.	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m <sup>2</sup>	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wohnung EG	13,20		339,00	5,80	2,00				26,14
w	1	Stellplätze außen (Wohnen) / Kfz-Stellplatz (Garage)	29,00		44,00	30,55	2,00				52,77

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 26,78

## 10.8 Ertragswertberechnung

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

Nutzung		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w 1	Wohnen / Wohnung EG	5.844	1.528	4.316	723	3.593	28,6461	102.925
w 1	Stellplätze außen (Wohnen) / Kfz-Stellplatz (Garage)	144	76	68	18	50	21,3954	1.069

w = Wohnen, g = Gewerbe

 $\Sigma$  5.988 $\Sigma$  1.604 $\Sigma$  4.384 $\Sigma$  741 $\Sigma$  3.643 $\Sigma$  103.994

### Ertragswert der baulichen Anlagen

$\Sigma$  Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**103.994 €**

+ Bodenwert

**29.607 €**

### vorläufiger Ertragswert

**133.601 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Instandhaltungsrückstand geschätzt pauschal auf Basis von Erfahrungswerten und dem äußereren Eindruck

16.000 €

### Ertragswert

**117.601 €**

## 11 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Wohnung Nr. 1 (EG)** – herangezogen:

Objektart	WNFl. m <sup>2</sup>	Baujahr	PLZ	Lage (im Verhältnis zum Land)	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) origi- nal	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) ange- passt
Eigentumswohnung	65	1965	52222	mäßig	gut	sehr ein- fach	30.04.2019	1.899	2.353
Eigentumswohnung	75	1991	52076	unterdurchschnittlich	gut	einfach	30.04.2022	2.133	2.016
Eigentumswohnung	75	1993	52249	mäßig	gut	mittel	30.09.2019	1.560	1.854
Eigentumswohnung	70	1989	52222	mäßig	gut	mittel	31.07.2020	1.500	1.698
Eigentumswohnung	80	1999	52223	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2020	1.662	2.059
Eigentumswohnung	80	1995	52355	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.06.2020	1.419	1.661
Eigentumswohnung	95	1991	52222	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.12.2021	1.947	1.902
Eigentumswohnung	70	1987	52224	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.11.2021	1.929	2.099
Eigentumswohnung	90	1996	52223	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.10.2020	1.633	2.032
Eigentumswohnung	85	1991	52249	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.11.2020	1.835	1.863
Eigentumswohnung	90	2000	52223	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.05.2019	1.589	2.145
Eigentumswohnung	65	1995	52372	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.09.2022	2.002	1.938

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 1.661 – 2.353 €/m<sup>2</sup> (12 Objekte)

Mittelwert: 1.977 €/m<sup>2</sup>

### 11.1 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFl. m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Werte [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]				Verkehrswert
				Vergleichspreise von	bis	Mittel	ange- messen	
Wohnung Nr. 1 (EG)	2	81,18		1.661	2.353	1.977	1.700	138.006

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

**vorläufiger Vergleichswert** 138.006 €

### 11.2 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	138.006 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Instandhaltungsrückstand geschätzt pauschal auf Basis von Erfahrungswerten und dem äußereren Eindruck	16.000 €

**Vergleichswert**

**122.006 €**

## 12 Verkehrswert

### 12.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

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

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

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

- Heizung
- Wärmedämmung
- Regulatorik (bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen) wie auch
- die aktuell kaum kalkulierbare, finanzielle Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter.

in den letzten Monaten ergeben hat.

### 12.2 Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Eigentumswohnungen am Vergleichswert und hilfsweise am Ertragswert. Die verfügbaren Vergleichswerte liegen mehrheitlich im Bereich Eschweiler und Stolberg, sowie einer in Obermaubach und einer in Simmerath und sind damit nicht mit der Lage an der B399 in Hürtgenwald-Vossenack vergleichbar. 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.

### 12.3 Verkehrswert

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

**Germeter 15 in 52393 Hürtgenwald**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Baubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **15.09.2023** auf:

**118.000 €**

(in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.450 €/m<sup>2</sup> der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsfläche (WNFI.) (81,18 m<sup>2</sup>), bzw. dem rund 19,7-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 5.988 €) 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 22. Januar 2024

.....  
Dipl.-Kfm.

**Robert Kuckertz**

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & REV

## **13 Anlagenverzeichnis**

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Lageplan -Grundriss

### **Fotodokumentation**

23-09-15 08-57-45 9576:



23-09-15 08-59-09 9583:



23-09-15 08-59-30 9585:



23-09-15 08-59-45 9587:



23-09-15 08-58-44 9582:



23-09-15 09-01-10 9592:



23-09-15 09-05-06 9594:



23-09-15 08-58-22 9581:



## Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	52393 Hürtgenwald
Straße, Hausnummer:	Germeter 15
Einwohnerzahl:	8.706
Lage (Wohnen):	mässig (im Verhältnis zum Kreis) mässig (im Verhältnis zum Land)

**Bodenrichtwert** **150,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2023

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Grundstücksfläche	940 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	40 m
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummergenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

### Vergleichsmieten:

**Wohnen** – Wohnung EG: **6,02 €/m<sup>2</sup>** (Spanne: 4,89 – 7,40 €/m<sup>2</sup>; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 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 (06/2017-06/2023) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 2,8 (mittel).

**Stellplatz (außen):**

**12,41 €/m<sup>2</sup>** (Spanne: 8,47 – 18,18 €/m<sup>2</sup>)

Bemerkungen: Es wurden 1762 Objekte im Umkreis von 15,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

**Liegenschaftszinssatz:** **1,90 %** (Spanne: 1,80 % – 1,90 %)

Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Eigentumswohnung. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.

Quelle:

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Mehrere Orte zum Stichtag 29.03.2023. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinsätze.

**Vergleichspreise:**

**Wohnen** (marktüblich): **2.207 €/m<sup>2</sup>** (Konfidenzintervall: 1.820 – 2.676 €/m<sup>2</sup>)

Bemerkungen:

Es wurden 477 Objekte im Umkreis von 18,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichsvertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 13 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3.2 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base