
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Flachdachbungalow-Fertighaus (033 K 40/24)** bebauten Grundstücks

Dunantstr. 13
in **52355 Düren , Rheinl, Düren**

zum **Wertermittlungstichtag 05.06.2025** und
zum **Qualitätstichtag 05.06.2025**



Verkehrswert: 195.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 195.000 €

Gutachten Nr.: 25-000088

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) & Recognised European Valuer (REV)

erstellt am 06. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	7
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	8
3 Grundlagen der Wertermittlung	8
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	8
3.2 Bebauung und Grundlagen	9
3.3 Objektbezogene Unterlagen	9
3.4 Allgemeine Unterlagen	9
3.5 Eingeholte Informationen	9
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	10
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	11
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	11
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten.....	12
4.4 Erschließungszustand	16
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	16
5 Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage.....	18
5.2 Demografie	19
5.3 Mikrolage.....	20
5.4 Straßenbeschreibung	21
5.5 Verkehrsanbindungen	21
5.6 Lagequalität.....	22
6 Grundstücksbeschreibung	22
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	22
6.2 Baugrundbeschaffenheit	22
6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen	22
6.4 Erschließung / Medien	23
7 Gebäudebeschreibung	23
7.1 Art der Bebauung, Flächen	23
7.2 Rohbau und Ausbau	23
7.3 Außenanlagen	24
7.4 Kfz-Stellplätze / Garage (n) / Nebengebäude	24
7.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten	24
7.6 Energieausweis	24
7.7 Wirtschaftliche Beurteilung.....	24
7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	25
7.9 Restnutzungsdauer	25
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	26
8.2 Wertermittlungsverfahren	26
8.3 Vergleichswertverfahren	27
8.4 Ertragswertverfahren	27
8.5 Sachwertverfahren	28
8.6 Begründung des Verfahrensansatzes.....	29
9 Bodenwertermittlung.....	30
9.1 Grundlagen.....	30
9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	30
9.3 Bodenrichtwerte	30

10	Sachwertermittlung	32
10.1	Grundlagen.....	32
10.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	32
10.3	Vorläufiger Sachwert.....	33
10.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	34
10.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
10.6	Sachwert	35
11	Ertragswertermittlung	36
11.1	Rohertrag / Sollmietniveau	36
11.2	Ertragswertberechnung.....	36
12	Verkehrswert.....	38
12.1	Ableitung des Verkehrswertes	38
12.2	Verkehrswert	38
13	Anlagenverzeichnis	40

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von			XXX. 02.09.2024 Düren Düren
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	74	233	781,00 m²
	2	74	249	26,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland (Flurstück 233)	700	335,00				Ja	234.500 €
Hinterland (Flurstück Nr. 233)	81	67,00				Ja	5.427 €
Grundstück Flurstück Nr. 249	26	39,00				Ja	1.014 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						807,00 m² 807,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Bungalow (Fertighaus)	1966	80 Jahre	27 Jahre	322,02 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Bungalow (Fertighaus)	142,22 m² Σ 142,22 m²	0 m² Σ 0 m²
WNFl. (gesamt)		142,22 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	240.941 €
Sachwert	194.978 €
Ertragswert	194.221 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	195.000 €
Vergleichsparameter	WNFI.	1.370 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	17,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,86 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,54 %
Mietfläche	Wohnfläche	142,22 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	142,22 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.434 €
	Jahresreinertrag	8.854 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,80 %
	Gewerbe	
	Ø	1,80 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	22,56 %
	Gewerbe	
	Ø	22,56 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
33 K 40/24
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag:

Der Bewertungszweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

05. Juni 2025

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:
Besichtigungsumfang:

05.06.2025
Innen- und Außenbesichtigung

Teilnehmer:

- XXX
- XXX

Es konnten alle Räumlichkeiten der baulichen Anlage sowie das Grundstück begangen und besichtigt werden. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

Ich setze ausgehend von dem Allgemeinzustand und dem Zustand der besichtigten Bereiche auch für die nicht besichtigten Bereiche den entsprechenden Ausstattungs- und Pflegezustand in dieser Wertermittlung voraus. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Freistehender Flachdachbungalow als Nachbarschulte-Fertighaus auf massivem Keller (die ehemalige in den Keller integrierte Garage ist nicht mehr als solche nutzbar, weil Zufahrt zurückgebaut). Die Wohnfläche beträgt rd. 142,22 m². Das Haus verfügt über 3 Zimmer, Küche, Wirtschaftsraum, Diele, Bad, Gäste-WC und Freisitz. zum Garten.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag vom Sohn der Eigentümerin unentgeltlich genutzt.

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:
208-1966 Baubeschreibung	vorhanden			06.08.2025	
208-1966 Bauzahlenberechnung	vorhanden			06.08.2025	
Grundriss-Schnitt Dunant 13	vorhanden			06.08.2025	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 02.09.2024

3.5 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Kopie der Bauakte in digitaler Form,
- Erschließungskostenauskunft
- Altlastenauskunft (nur Grundstück),
- Online Recherche Altlastenverdacht Fertighaus,

- Baulastenauskunft,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2023/2024,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Prognos Zukunftsatlas 2022, Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Für Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität

geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem 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/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

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

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Düren vom 23.04.2025 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt? Nein.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Es wurde kein Zubehör festgestellt.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Keine bekannt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es ist keine Baulast eingetragen.
- Eintragungen in der Denkmalliste: Es besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen: Keine auf Basis der Außenbesichtigung und der Katasterkarte erkennbar.
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Objektes: Nein.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.

Das Objekt unterliegt nach den mir zugänglichen Unterlagen nicht der Wohnungsbindung.

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 02.09.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1634	1	Düren	74	233	781,00
	1634	2	Düren	74	249	26,00

Gesamtfläche 807,00 m²
davon zu bewerten: 807,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine.

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

XXX

Es liegen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 22.07.2025

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.

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.

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 25.06.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Eine Internet-Recherche bzgl. eventueller Schadstoffbelastung von Fertighäusern aus den Baujahren 1965-1966 ergab folgende Hinweise:

Für den Fertighaustyp „Nachbarschulte-Fertighaus“ Baujahr 1965–1966 gelten im Hinblick auf Probleme und Altlastenbelastung die in dieser Epoche typischen Risiken von Fertighäusern. Spezifische, wissenschaftlich veröffentlichte Informationen ausschließlich zur Marke Nachbarschulte aus exakt diesen Jahren sind rar, aber die bekannten branchenspezifischen und baujahrtypischen Belastungen gelten hier analog.

1. Schadstoffbelastung

- **Formaldehyd:** Blätter, Böden und Decken bestehen oft aus Spanplatten, die mit formaldehydhaltigem Leim hergestellt wurden. Auch nach Jahrzehnten können noch erhöhte Formaldehydkonzentrationen in der Raumluft auftreten, häufig über den geltenden Richtwerten.
- **Holzschutzmittel (PCP, Lindan):** Tragende Holzteile wurden meist intensiv mit chlororganischen Holzschutzmitteln behandelt. Diese gelten als gesundheitlich äußerst bedenklich (krebserregend, allergisierend). PCP (Pentachlorphenol) und Lindan wurden in der Regel auf sämtliche Holzbauteile aufgetragen.
- **Polychlorierte Biphenyle (PCB):** PCB kamen als Weichmacher und Flammschutzmittel in Dichtmassen, Farben und Beschichtungen zum Einsatz. Die Substanzen sind immuntoxisch und potentiell krebserregend.
- **Asbest:** In Fassadenplatten, Fußbodenbelägen und evtl. Speicheröfen finden sich asbesthaltige Materialien. Die Freisetzung von Asbestfasern (etwa bei Sanierungsarbeiten) stellt ein gravierendes Gesundheitsrisiko dar.

2. Geruchsbildung und erhöhte Raumluftbelastung

- Durch Abbauprodukte chemischer Holzschutzmittel und mikrobiologischen Abbau in Holz und Dämmstoffen entstehen „typische Fertighausgerüche“ (muffig, modrig, chloranisolartig), die nicht nur störend, sondern auch gesundheitsschädlich sein können.

3. Weitere konstruktive Schwachpunkte

- **Schlechte oder geschädigte Dämmung:** Die damaligen Dämmstoffe waren ungeeignet nach heutigen energetischen Standards und neigen zu Feuchteschäden, Schimmel und Fäulnis in Hohlräumen, insbesondere im Sockelbereich.

- **Feuchte und undichte Keller:** Eine fehlende oder mangelhafte Abdichtung kann zur Durchfeuchtung des Kellers, zum Auftreten von Schimmel sowie zu Schäden am Tragwerk führen.
- **Veraltete Technik:** Wasserleitungen, Heizungen und Elektroinstallationen entsprechen meist nicht den heutigen Anforderungen und bergen Risiken bezüglich Sicherheit und Energieeffizienz.
- **Schallschutz, Brandschutz, Fenster:** Unzureichende Ausführung nach damaligem Stand der Technik – Verbesserung ist meist nur mit Kernsanierung möglich.

4. Sanierungsbedarf und Kostenrisiko

- Die Sanierung schadstoffbelasteter Bauteile, besonders im Bereich der tragenden Konstruktion, erfordert meist einen Rückbau auf den Rohbauzustand und ist dementsprechend kostenintensiv. Zudem lassen sich die Schadstoffe oft nicht eingeschränkt (selektiv), sondern nur flächig sanieren, da sie tief in das Baumaterial eingedrungen sind.
- Für Altlasten im Bodenbereich gilt: In der Regel sind keine typischen Boden-Altlasten alleine aufgrund des Hausmodells zu erwarten. Aber Bodenkontaminationen durch unsachgemäße Entsorgung von Baustellenabfällen, Öltanks, Heizsysteme oder Werkstoffe aus der Bau- und Nutzungsphase sind bundesweit ein Thema, weshalb eine gezielte Untersuchung im Einzelfall erfolgt.

5. Spezifisches zu Nachbarschulte

- Die Firma Nachbarschulte hat in den 1960er-Jahren klassische Fertighausbauweise mit Leimholzträgern und serienmäßigen Holzplatten eingesetzt. Konkrete Hinweise auf Sonderprobleme im Vergleich zu anderen Herstellern dieser Epoche liegen laut Firmenhistorie und Fachdatenbanken nicht vor, die aufgeführten Altlasten und Schwachstellen gelten daher auch für diesen Hersteller.

Fazit:

Beim Nachbarschulte-Fertighaus aus den Jahren 1965–1966 ist mit wesentlichen Schadstoffrisiken (Formaldehyd, PCP, Lindan, PCB, Asbest), konstruktiven Schwachpunkten bezüglich Dämmung, Feuchte- und Schimmelbildung sowie veralteter Haustechnik zu rechnen. Die umfassende Begutachtung durch einen Sachverständigen – inklusive Luft-, Material- und ggf. Bodenprobe – ist unerlässlich, um Sanierungskosten und Gesundheitsrisiken zu beurteilen.

Empfohlene Maßnahmen:

- Schadstoffmessungen (Raumluft, Materialproben) vor Ankauf/Verkauf oder Modernisierung.
- Öffnung und Begutachtung kritischer Bauteile (Sockel, Außenwände, Dach, Keller).
- Energetische und technische Bestandsaufnahme.

Die Sanierungskosten für Schadstoff- und Altlastenbelastung bei alten Fertighäusern der Baujahre 1965–1966 hängen maßgeblich vom Schadensbild, Umfang und Gebäudetyp ab und variieren daher stark. Dennoch lassen sich aus Fachquellen sowie Erfahrungsberichten und Richtwerten belastbare Größenordnungen ableiten:

1. Gesamtkostenrahmen bei Komplettsanierung

- Für ein durchschnittliches Einfamilien-Fertighaus aus den 1960er-Jahren belaufen sich die Gesamtkosten einer umfangreichen Schadstoffsanierung je nach Aufwand häufig auf **80.000 bis 150.000 Euro**. Hier sind Rückbau, Entsorgung, Sanierung aller belasteten Bauteile und ein vollständiger (Neu-)Aufbau inkl. Nebenkosten enthalten. Bei sehr hoher Schadstoffbelastung oder zusätzlichem Sanierungsbedarf (z.B. bei Schimmel, Konstruktionsschäden, energetischem Rückbau) können die Kosten auch darüber hinausgehen.

2. Typische Kostenpositionen im Detail

Sanierungsmaßnahme	Kosten pro Quadratmeter (ca.)	Hinweise
Asbestsanierung (z.B. Fassadenplatten, Dach, Bodenbeläge)	30–45 Euro	Nur Rückbau/Entsorgung, zzgl. Gerüst u. Ersatzmaterial
Entsorgungskosten Asbest	100–350 Euro pro Tonne ^l	Meist in Angebot inkludiert
Rückbau und Neuaufbau tragender Innenwände (z.B. PCP/Lindan/formaldehydhaltige Spanplatten)	150–350 Euro	Rückbau von Innenwänden einschließlich Neuaufbau, für größere Bereiche möglich ^{[19][15]}
Raumluftsanierung (Absorbervlies/Entsorgung, z.B. Formaldehyd)	Einzelmaßnahmen ab ca. 1.000 Euro	Bei einzelnen Zimmern, zzgl. Analyse- und Folgekosten
PCB-/PAK-Entfernung	individuell, oft Teil des Rückbaus	Fast immer mit Rückbau verbunden
Schadstoff-Untersuchung/Analyse	500–3.000 Euro	Je nach Umfang und Probeanzahl

3. Wichtige Hinweise zur Kostenschätzung

- Die tatsächlichen Kosten schwanken stark je nach Ausdehnung der Schadstoffbelastung, Erreichbarkeit der Bauteile, Arbeitsaufwand, regionalen Preisunterschieden und zusätzlichem Sanierungsbedarf.
- Einzelmaßnahmen (nur Bodensanierung, nur Fassadenplatten) sind deutlich günstiger, allerdings meist nicht ausreichend, um alle Altlasten dauerhaft zu beseitigen.
- Während punktuelle Geruchssanierungen (z.B. mit speziellen Vliesen) ab wenigen Tausend Euro pro Haus kosten können, führt eine Kernsanierung rasch zu mittleren sechsstelligen Beträgen.

- Während und nach der Sanierung sind Umzug und Zwischenmiete meist notwendig, was zu weiteren Kosten führt.

Fazit & Empfehlung

Die Sanierung alter Fertighäuser aus den 1960er-Jahren (insbesondere Baujahr 1965–1966) wegen Schadstoff- und Altlastenbelastung ist kostenintensiv und sollte nur nach detaillierter Schadstoffanalyse und Kosten-Nutzen-Abwägung durchgeführt werden. Im Marktvergleich sind solche Bestandsobjekte meist deutlich günstiger, da Käufer mit sehr hohen und oft unkalkulierbaren Sanierungskosten rechnen müssen. Eine zusätzliche Beauftragung eines Baugutachters für Baumängel/Bauschäden mit genauer Bestandsaufnahme und Kostenkalkulation ist für das Bewertungsobjekt vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend angeraten.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Umstand „Fertighaus“ mit eventueller Altlastenproblematik zunächst pauschal mit einer Minderung von 45.000 € berücksichtigt.

4.4 Erschließungszustand

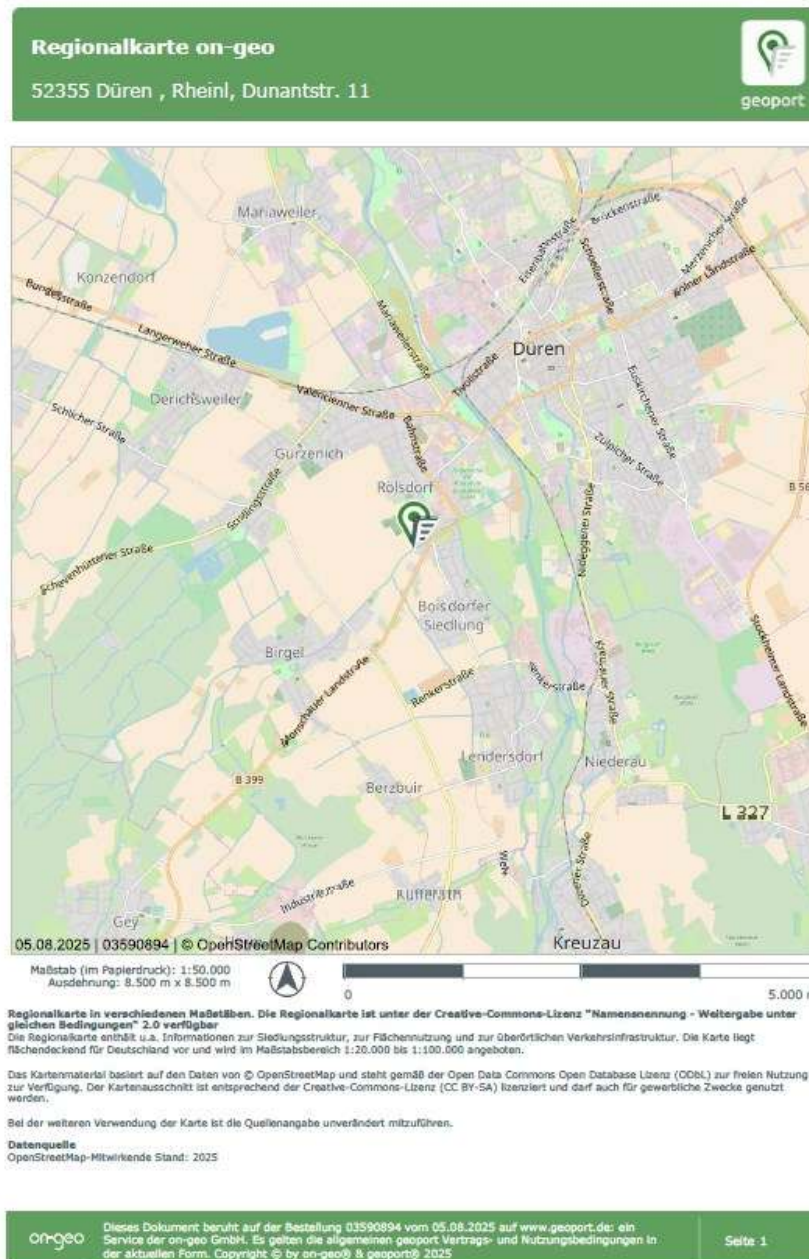
Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Düren von 06.06.2025 ist für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag noch zu erheben. Auf meine telefonische Nachfrage vom 05.08.2025 ist zum heutigen Zeitpunkt weder der geplante Umfang, der Beginn noch irgendeine Kostenindikation bekannt. Im Rahmen dieser Bewertung wird der Bodenwert pauschal um einen frei geschätzten Betrag gekürzt und als BoG wertmindernd angesetzt (rd. 20 % Minderung vom Bodenrichtwert: $67 \text{ €/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 46.900 \text{ €}$; gerundet 47.000 €). Das Grundstück ist als Zuweg/Zufahrt nur über eine Brücke über den Birgeler Bach erreichbar.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

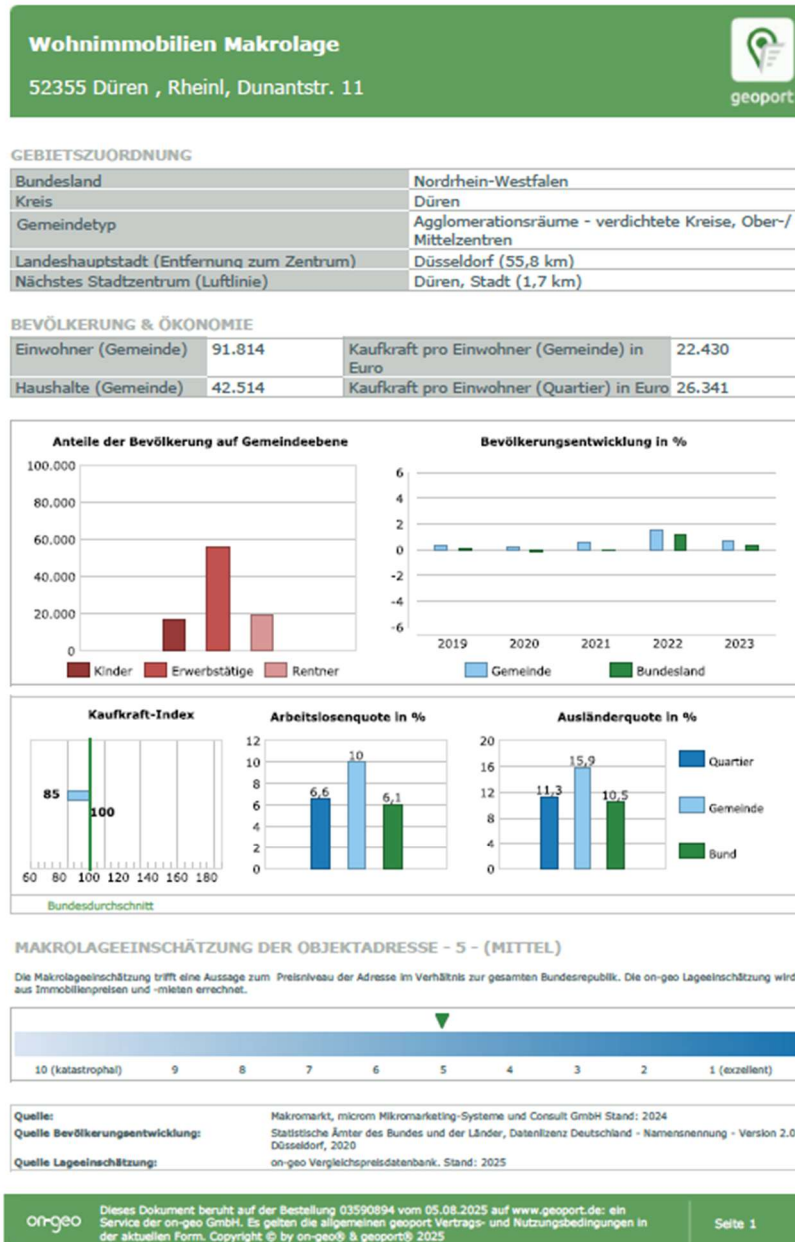
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

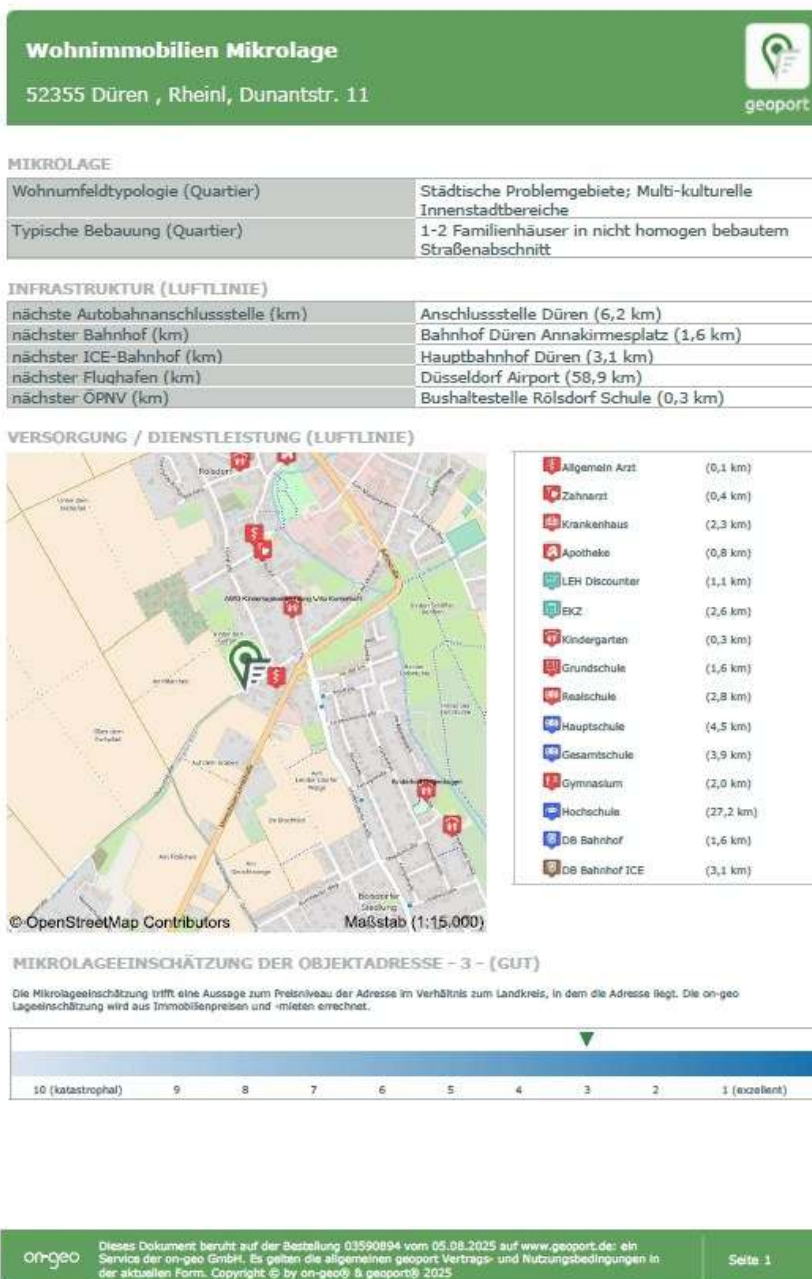


5.2 Demografie



5.3 Mikrolage





5.4 Straßenbeschreibung

Die Dunant-Straße ist in im Bereich des Bewertungsobjektes provisorisch, einspurig in Bitumen ohne Gehweg und öffentliche Parkplätze errichtet. Das eigentliche Grundstück ist nur über eine Brücke über den Birgeler Bach erreichbar.

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Düren (6,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Düren Annakirmesplatz (1,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (3,1 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (58,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rölsdorf Schule (0,3 km)

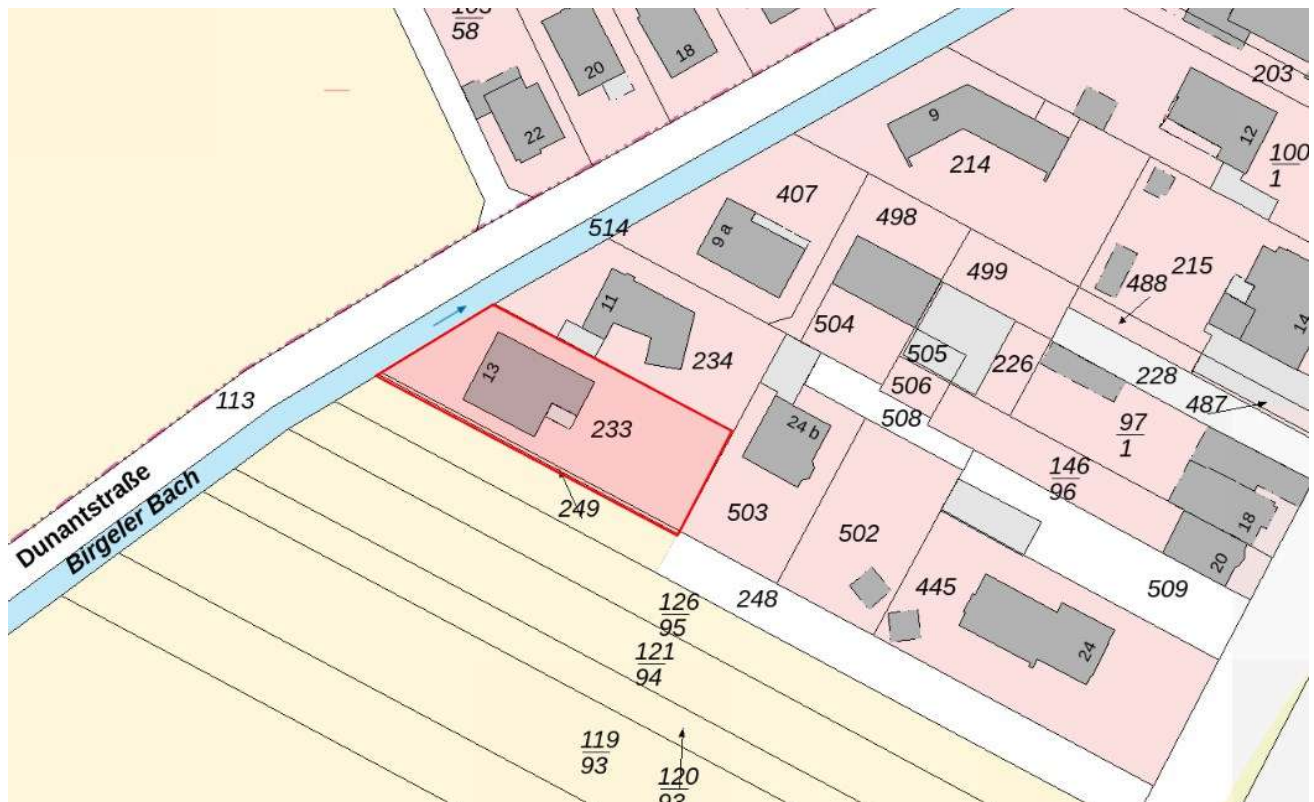
5.6 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb von Düren-Rölsdorf ist ortsüblich/durchschnittlich ohne besondere Lagevor- oder Nachteile.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten sind die Flurstücke Nrn. 233 und 249. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück als wirtschaftliche Einheit umrandet:



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

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen

- Keine im Rahmen der örtlichen Nutzung bekannt.

6.4 Erschließung / Medien

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

7 Gebäudebeschreibung

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

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

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

7.1 Art der Bebauung, Flächen

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

1 Bungalow (Fertighaus):

Gebäudeart nach NHK:	1.03 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Fertighaus
Baujahr:	1966
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	322 m² BGF

7.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Flachdachbungalow Fertighaus
Baujahr(e):	1966
Anzahl Geschosse:	I.
Unterkellerung:	Ja.
Fundamente:	Vermutlich Stampfbeton
Bauweise:	Keller massiv. Erdgeschoss Fertighaus
Fassade:	Ziegel- oder KS-Stein weiß gestrichen.

Dach: Flachdach, Holzdach.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge: Keller Betonboden, Wohnräume überwiegend Laminat.
Wandbekleidung: Tapeziert, Wandfliesen in Bad und Gäste-WC.
Türen: Haustüre Kunststoffrahmen mit Fensterelement. Furnierte Holztüren und Zargen, tlw. Stahlzargen.
Fenster: Kunststoffrahmenfenster nachgerüstet mit Doppelglas.
Treppe(n): Betontreppe.
Sanitär: Gäste-WC mit modernem Hänge-WC und Waschtisch und Dusche, Badezimmer modernisiert mit Hänge-WC; 2 Waschtischen, Eckbadewanne.
Elektro-installationen: Baujahrs typische, veraltet, nicht mehr zeitgemäß, Keller aufgrund des Wasserereignisses zum WEST ohne Strom.
Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 2021 Stahlradiatoren,
Wärmeverteilung: Flachheizkörper, Stahlradiatoren.
Balkon(e)/Terrasse(n): Freisitz, Natur belassen.

7.3 Außenanlagen

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

7.4 Kfz-Stellplätze / Garage (n) / Nebengebäude

Garage, Metallschwingtor, Flachdach.

7.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten

Folgendes Maßnahmen wurden am Bewertungsobjekt in der Vergangenheit durchgeführt:

- Erneuerung Heizung 2021,
- Modernisierung Bad und Gäste-WC 2009,
- Erneuerung Fenster und Haustüre 2009

7.6 Energieausweis

Energieausweis für Gesamtobjekt:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

7.7 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise:

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

Grundrisslösung:

Unwirtschaftlich: Lediglich drei Zimmer, bei der Wohnfläche unüblich und unwirtschaftlich. Im Bereich des Eingangs hoher Flurbereich und tote Abstellflächen, gefangene Räume.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung im Bereich Wohnen zur Eigennutzung wie auch zur Vermietung im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gegeben.

7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

Instandhaltungsstau pauschal

- Dachsanierung,
- Maler- und Tapezierarbeiten, Deckenarbeiten nach Wasserschaden,
- Putzarbeiten und weiteres Trockenlegen des Kellers,
- Instandsetzung Elektro,
- Bodenbeläge.

Der Instandhaltungsstau (unterlassene Instandhaltung) wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal auf Basis von Erfahrungswerten mit 15 % bezogen auf den vorläufigen, marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

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

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

7.9 Restnutzungsdauer

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

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

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich	1966
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1972
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	27 Jahre.

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

1 Bungalow (Fertighaus):

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2009	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2021	überwiegend
Modernisierung von Bädern	2009	mittel
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	einfach - 4 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	21 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	27 Jahr(e)	

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

8.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

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 abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Gewergrundstücke, 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. Dementsprechend wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Grundlagen

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

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

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im 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 (Flurstück 233) Bodenrichtwert: 335,00 €/m²

Quelle: Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025 / Stand: 01.01.2025

zu 2 Hinterland (Flurstück Nr. 233) Bodenrichtwert: 335,00 €/m²

Quelle: Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025 / Stand: 01.01.2025

- 80,00% = 268,00 €/m² (Hinterland/Gartenland)
= 67,00 €/m²

zu 3 Grundstück Flurstück Nr. 249 Bodenrichtwert: 335,00 €/m²

Quelle: Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025

- 88,36% = 296,00 €/m² (schmalem und langen Grundstückszuschnitt im Ortsrandbereich)
= 39,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland (Flurstück 233)	700	335,00					Ja	234.500
2	Hinterland (Flurstück Nr. 233)	81	67,00					Ja	5.427
3	Grundstück Flurstück Nr. 249	26	39,00					Ja	1.014

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

Bodenwert (gesamt)**240.941 €**

entspricht 124 % des Ertragswertes

10 Sachwertermittlung

10.1 Grundlagen

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

10.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Bewertungsbasis

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

Korrekturfaktor/Regionalfaktor/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben, wes-halb der hinsichtlich der Multiplikation neutrale Faktor 1,0 in der nachfolgenden Berechnung des Gebäudezeitwerts angesetzt wird.

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der Regionalfaktor für Baukosten bei 1,0 (siehe Grundstücksmarktbericht 2024). Dieser ist auf die NHK 2010 anzuwenden.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das III. Quartal 2021 Basis (2015 = 100) an. Da das Basisjahr der NHK das Jahr 2010 ist, muss der Baupreisindex auf das Jahr 2010 umbasiert werden.

Alterswertminderung und Außenanlagen

Die Alterswertminderung wird modellkonform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses linear berechnet. Die Außenanlagen werden gemäß der Modellbeschreibung im Grundstücksmarktbericht prozentual bezogen auf die alterswertgeminderten Herstellungskosten und ggf. die Hausanschlüsse pauschal als Zeitwert angesetzt.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1, 2, 3, 4 und 5 zugeordnet. Dabei repräsentiert die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Ausstattungsstandard. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle sachverständig den zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Ausgehend von den in der vorstehenden Tabelle dargestellten Wägungsanteilen und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Bungalow (Fertighaus)** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.03 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Flachdach oder flach geneigtes Dach
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	154,10
Dach		1,0				15	100,50
Fenster und Außentüren		1,0				11	73,70
Innenwände und -türen		1,0				11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	73,70
Fußböden		1,0				5	33,50
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	60,30
Heizung		1,0				9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	40,20
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	602	670	769	927	1.162		Σ 670

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 670 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 670 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.254 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 Wohnhaus Keller						160,45
1 Wohnhaus Erdgeschoss						161,57
Summe Bungalow (Fertighaus)						322,02

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt) 322,02 m²

10.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND			HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre			Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Bungalow (Fertig- haus)	alle	1966	80	27		322,02 m² BGF	1.254	17,00	Linear	66,25	159.455

Σ 159.455

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

alterswertgeminderte Herstellungskosten	159.455 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 6.378 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	165.833 €
+ Bodenwert	240.941 €
vorläufiger Sachwert	406.774 €

10.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren, die hier Anwendung finden. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,83 bzw. mit einer Minderung von 17 % angesetzt.

10.5 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 Bewertungsobjektes 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 Baupreispauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Hundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

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

Folgende BoG's werden im Rahmen dieser Bewertung berücksichtigt:

Sonstige Wertabschläge								
	Grund	Ableiten des Abschlags vom	Anrechnung im	[€/Jahr]	Laufzeit [Jahre]	Verzinsung [%]	vom vorläufigen marktangepassten Sachwert [%]	Betrag [€]
			Sachwert					
	Offene Erschließungsbeiträge pauschal 20 ...	Eingabe	Ja					47.000
	Instandhaltungstau (Dachsanierung, Kelle...	% vorläufiger markt...	Ja				15,00	50.644
	Fertighaus-Problematik (vgl. Gliederungsp...	Eingabe	Ja					45.000
								Σ 142.644

Zusammengefasst:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		€
+ Nebengebäude		€
- Wertminderung wg. Baumängeln und Bauschäden		€
+ Sonstige Wertzuschläge		€
- Sonstige Wertabschläge		142.644 €

10.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		406.774 €
± Marktanpassung	-17,00 %	-69.152 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		337.622 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Offene Erschließungsbeiträge pauschal 20 % vom BRW für Baulandgrundstück 67 €/m ² x 700 m ²		47.000 €
Instandhaltungstau (Dachsanierung, Kellersanierung nach Wassereintritt)	15,00%	50.644 €
Fertighaus-Problematik (vgl. Gliederungspunkt Altlasten) pauschal		45.000 €
Sachwert		194.978 €

11 Ertragswertermittlung

11.1 Rohertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Bungalow (Fertighaus)	142,22	11.434		
		Σ 142,22	Σ 11.434	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)

142,22 m²

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

Jahresrohertrag (gesamt)

11.434 €

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 [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Jahre					%	m²		
			Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / Wohnhaus	27	1,80	1	142,22		6,70	11.434	4.337
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 27	Ø 1.80	Σ 1	Σ 142.22			Σ 11.434	Σ 4.337

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

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / Wohnhaus	14,00	0,42	359,00	3,13	2,00				22,56
w = Wohnen, g = Gewerbe				* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 22,56

11.2 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									
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Wohnhaus	11.434	2.580	8.854	4.337	4.517	21,2363	95.924
w = Wohnen, q = Gewerbe			Σ 11.434	Σ 2.580	Σ 8.854	Σ 4.337	Σ 4.517		Σ 95.924

Ertragswert der baulichen Anlagen	95.924 €
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	240.941 €
vorläufiger Ertragswert	336.865 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Offene Erschließungsbeiträge pauschal 20 % vom BRW für Baulandgrundstück 67 €/m ² x 700 m ²	47.000 €
Instandhaltungsstau (Dachsanierung, Keller- sanierung nach Wassereintritt) 15,00% vom vorläufigen marktangepas- ten Sachwert	50.644 €
Fertighaus-Problematik (vgl. Gliederungs- punkt Altlasten) pauschal	45.000 €
Ertragswert	194.221 €

12 Verkehrswert

12.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

Marktwert	
wird abgeleitet vom:	
☐ Bodenwert	240.941 €
☒ Sachwert	194.978 €
☐ Ertragswert	194.221 €
☐ Vergleichswert	n.b.
☐ Liquidationswert	n.b.
☐ Investmentwert	n.b.
☐ Zustandswert	n.b.
	194.978 €
+ Zuschläge	
- Abschläge	
Marktwert (lastenfrei)	194.978 €
- Summe der Lasten	€
Marktwert (ungerundet)	194.978 €
Marktwert runden auf	gemäß Stammdaten
Marktwert	195.000 €

12.2 Verkehrswert

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

Dunantstr. 13 in 52355 Düren , Rheinl

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **05.06.2025** auf:

195.000 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro) (gerundet)

Der Verkehrswert kann wie folgt auf die beiden zu bewertenden Flurstücke aufgeteilt werden:

- Flurstück Nr. 233 194.000 €
- Flurstück Nr. 249: 1.000 €.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag 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 06. August 2025



.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Grundriss-Schnitt Dunant 13

208-1966 Bauzahlenberechnung

208-1966 Baubeschreibung

Fotodokumentation

Außenansichten (3):



Außenansichten (1):



Außenansichten (4):



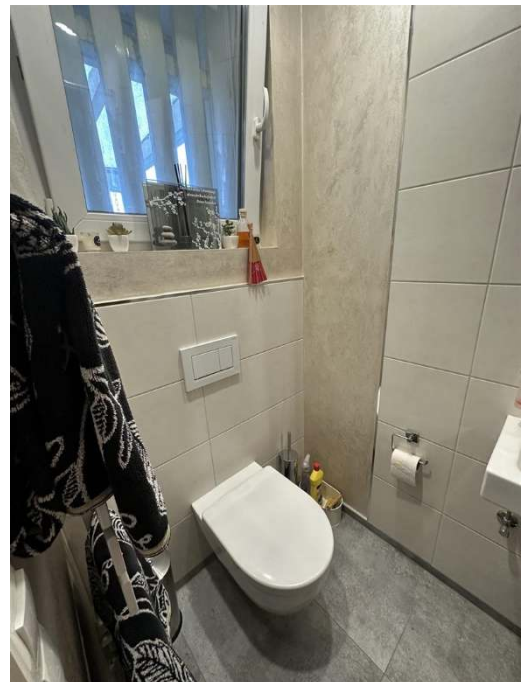
Außenansichten13 (1):



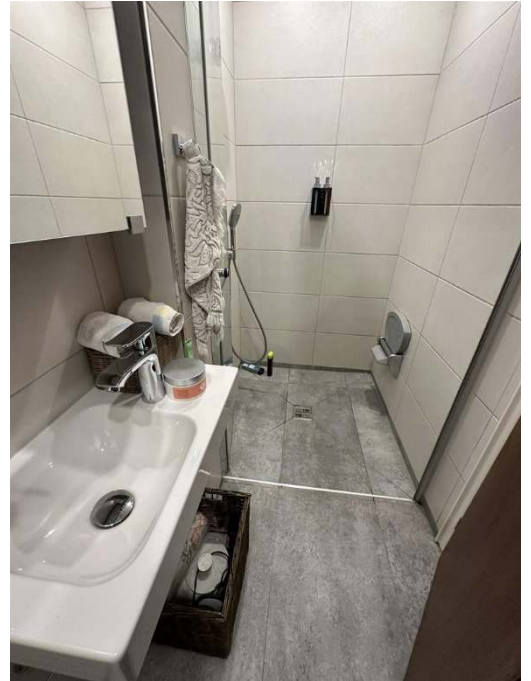
Außenansichten13 (2):



Innenansichten (3):



Innenansichten (4):



Innenansichten (5):



Innenansichten (6):



Innenansichten (7):



Innenansichten (8):



Innenansichten (9):



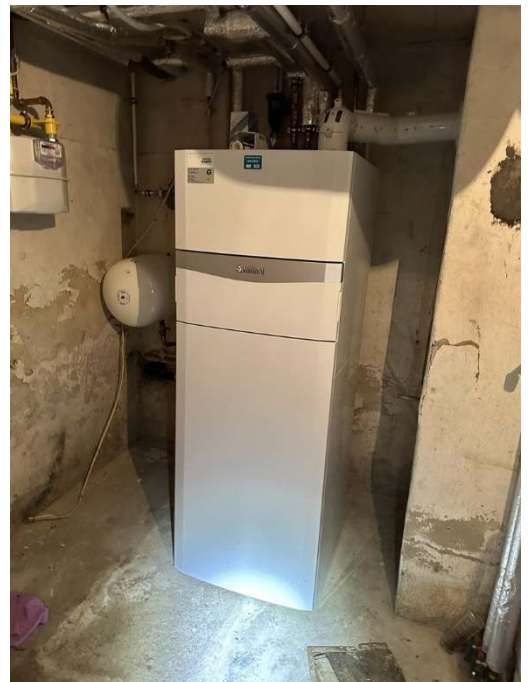
Innenansichten (10):



Innenansichten (11):



Innenansichten (1):



Innenansichten (2):



