
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus mit Garage (033 K 41/24)** bebauten Grundstücks

Dunantstr. 11
in **52355 Düren , Rheinl, Düren**

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



Verkehrswert: 230.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 230.000 €

Gutachten Nr.: 25-000087

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 05. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	9
3 Grundlagen der Wertermittlung	10
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen	10
3.4 Allgemeine Unterlagen	10
3.5 Eingeholte Informationen	10
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	11
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	12
4.2 Baulasten	13
4.3 Altlasten.....	13
4.4 Erschließungszustand	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage.....	15
5.2 Demografie	16
5.3 Mikrolage.....	17
5.4 Straßenbeschreibung	18
5.5 Verkehrsanbindungen	18
5.6 Lagequalität.....	19
6 Grundstücksbeschreibung	19
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	19
6.2 Baugrundbeschaffenheit	19
6.3 Beeinträchtigungen/Immissionen	20
6.4 Erschließung / Medien	20
7 Gebäudebeschreibung	20
7.1 Art der Bebauung, Flächen	20
7.2 Rohbau und Ausbau	20
7.3 Außenanlagen	21
7.4 Kfz-Stellplätze / Garage (n) / Nebengebäude	21
7.5 Instandhaltung/Modernisierung/Umbauten	21
7.6 Energieausweis	22
7.7 Wirtschaftliche Beurteilung.....	22
7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	22
7.9 Restnutzungsdauer	22
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	23
8.2 Wertermittlungsverfahren	23
8.3 Vergleichswertverfahren	24
8.4 Ertragswertverfahren.....	25
8.5 Sachwertverfahren	26
8.6 Begründung des Verfahrensansatzes.....	26
9 Bodenwertermittlung.....	27
9.1 Grundlagen.....	27

9.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	27
9.3	Bodenrichtwerte	27
10	Sachwertermittlung	28
10.1	Grundlagen.....	28
10.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	28
10.3	Vorläufiger Sachwert	30
10.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	30
10.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
10.6	Sachwert	31
11	Ertragswertermittlung	33
11.1	Rohertrag / Sollmietniveau	33
11.2	Ertragswertberechnung	33
12	Vergleichswertermittlung	35
12.1	Vergleichswertermittlung	37
12.2	Vergleichswert	37
13	Verkehrswert	38
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	38
13.2	Verkehrswert	38
14	Anlagenverzeichnis	40

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

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), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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).

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	XXX		
Grundbuchauszug vom	02.09.2024		
Amtsgericht	Düren		
Grundbuch von	Düren		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
3	74	234	601,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland	601	335,00				Ja	201.335 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						601,00 m² 601,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Bungalow	1966	80 Jahre	29 Jahre	224,93 m² BGF
Garage	1966	60 Jahre	10 Jahre	21,55 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Bungalow	105,17 m²	0 m²
Garage	0 m²	0 m²
	Σ 105,17 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		105,17 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	201.335 €
	Sachwert	234.933 €
	Ertragswert	231.524 €
	Vergleichswert	194.859 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	230.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI. x-fache Jahresmiete	2.190 €/m² 22,00
----------------------------	------------------------------	---------------------

	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,54 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,59 %
Mietfläche	Wohnfläche	105,17 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	105,17 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.443 €
	Jahresreinertrag	8.249 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,80 %
	Gewerbe	
	Ø	1,80 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,00 %
	Gewerbe	
	Ø	21,00 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
33 K 41/24
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: 05.06.2025
Besichtigungsumfang: 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 in massiver, I-geschossiger Bauweise, tlw. unterkellert und einseitig angebauter Garage. Die Wohnfläche beträgt 105 m². Das Haus verfügt über 4 Zimmer Küche, Diele Bad, Gäste-WC und Innenhof zum Garten.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

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:
271-1965 Bauzahlenberechnung	vorhanden			05.08.2025	
271-1965 Lageplan	vorhanden			05.08.2025	
D11 Grundriss	vorhanden			05.08.2025	

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,
- 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 m ²
	1634	3	Düren	74	234	601,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten:

601,00 m²
601,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag 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.

4.4 Erschließungszustand

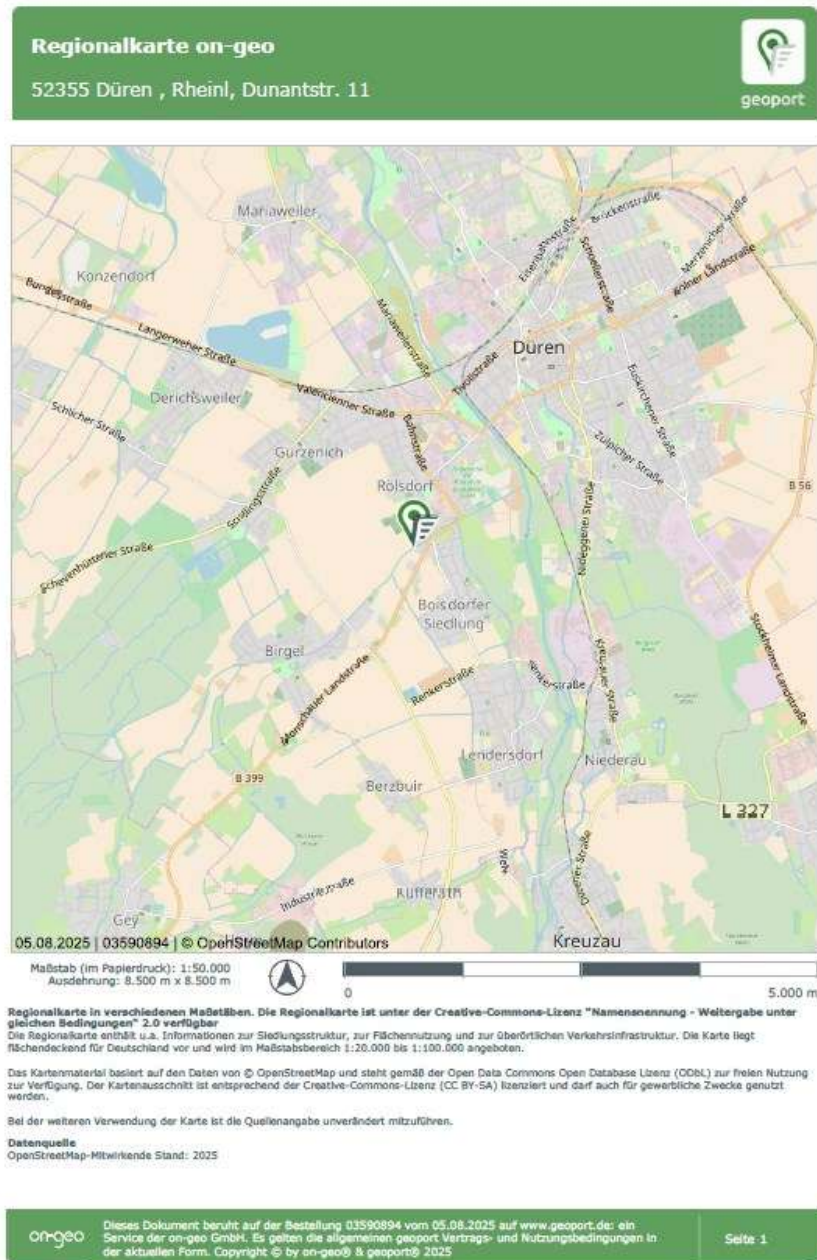
Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Düren von 06.06.2025 ist für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag noch zu erheben. Auf meine telefonische Nachfrage vom 05.08.2025 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: $67 \text{ €/m}^2 \times 601 \text{ m}^2 = 40.468 \text{ €}$; gerundet 40.000 €). Das Grundstück ist als Zuweg/Zufahrt nur über eine Brücke über den Birgeler Bach erreichbar.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

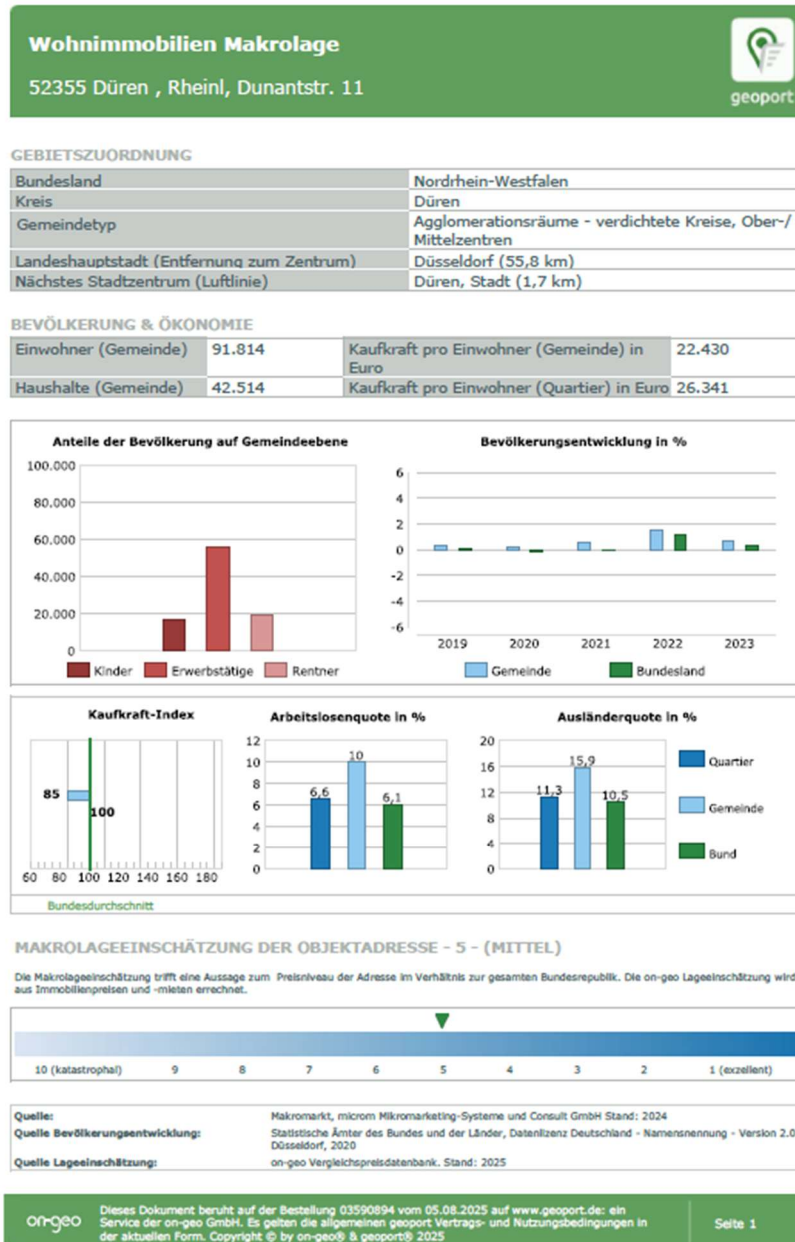
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

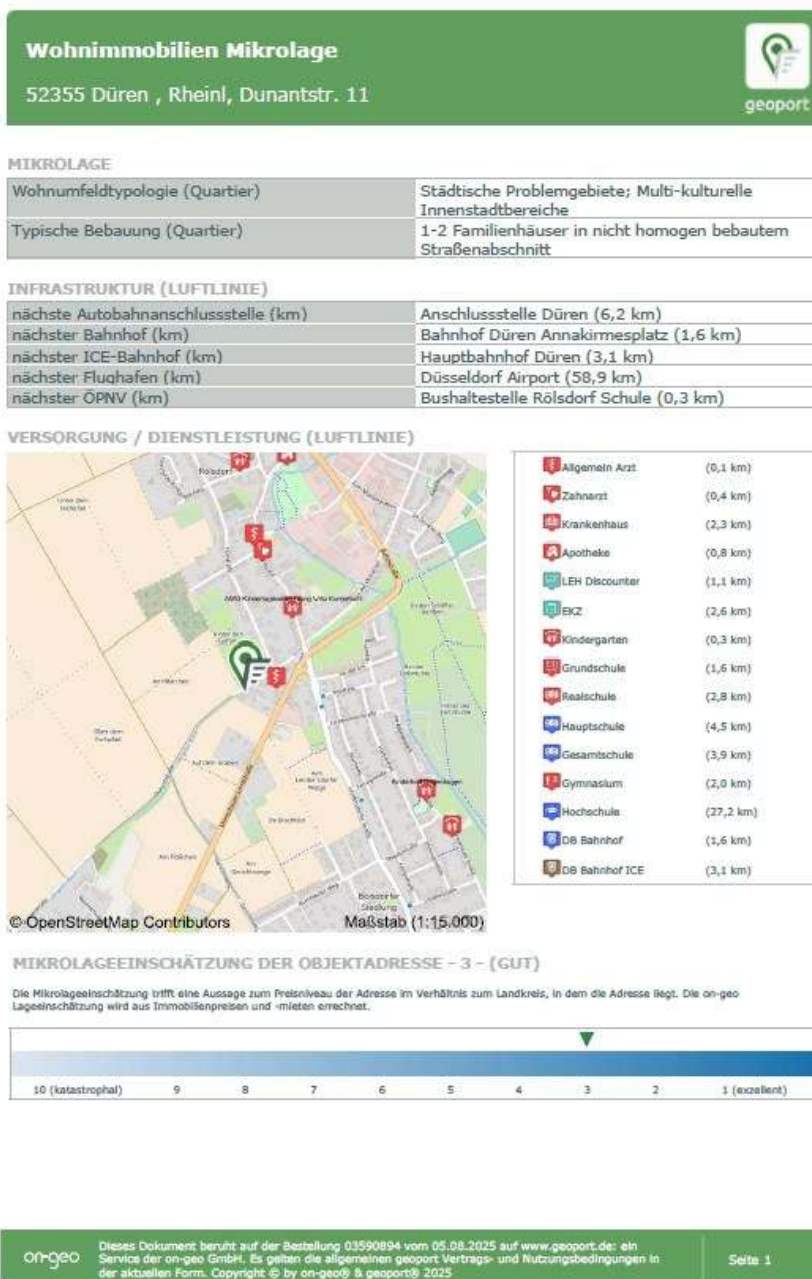


5.2 Demografie



5.3 Mikrolage





5.4 Straßenbeschreibung

Die Dunant-Straße ist in im Bereich des Bewertungsobjekte 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 ist das Flurstück Nr. 234. 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 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,
- 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:

Gebäudeart nach NHK:	1.03 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (56% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1966
Ausstattungsstufe:	einfach (2,2)
Gebäudemaß / Anzahl:	225 m² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1966
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	22 m² BGF

7.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Flachdachbungalow und angebaute Garage.
Baujahr(e):	1966
Anzahl Geschosse:	I.
Unterkellerung:	Teilunterkellerung rd. 56 %.
Fundamente:	Stampfbeton.
Bauweise:	Massiv. Schwerbetonsteine im Keller, Bimsbausteine und KS-Stein EG.
Fassade:	Ziegel- oder KS-Stein weiß gestrichen.
Dach:	Flachdach. Holzdach. Isolierplatten mit 3 Lagen Dachpappe Standard 1966.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Keller Betonboden gestrichen, Erdgeschoss überwiegend Fliesen, Wohnzimmer Parkett, ansonsten Laminat oder einfacher textiler Bodenbelag.
Wandbekleidung:	Verputzt und tapeziert,
Türen:	Haustüre Kunststoffrahmen mit Fensterelement, Innentüren furnierte Holztüren und Zargen o. a.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Treppe(n):	Betontreppe mit textilem Bodenbelag.
Sanitär:	Gäste-WC mit modernem Hänge-WC und Waschtisch, Flachheizkörper; Badezimmer modernisiert mit Hänge-WC; Doppel-Waschtisch und Dusche.
Elektroinstallationen:	Tlw. erneuerter und durchschnittliche Ausstattung,
Heizung/ Warmwasser:	Öl-Zentralheizung Baujahr 2006, Öl-Stahltank Baujahr 1965, 675 m³. Stahlradiatoren,
Wärmeverteilung:	Flachheizkörper, Stahlradiatoren.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Innenhof als Terrassen, zugewachsen.
Sonstige Ausstattungen/ sondere Bauteile:	Ofenkamin im Wohnzimmer.

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 ca. 2016,
- Modernisierung Bad und Gäste-WC 2017,
- Erneuerung Fenster 2017
- Elektrische Rollläden, Elektro tlw. 2017.

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: 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

- Heizung,
- Dach,
- defekter Rollladen Wohnzimmer,
- Fliesenschäden,
- Sonstiges.

Der Instandhaltungsstau (unterlassene Instandhaltung) wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal auf Basis von Erfahrungswerten mit 10 % 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: 1974
 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 29 Jahre Wohnhaus und 10 Jahre Garage.

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

1 Bungalow:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2017	überwiegend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2017	einfach
Modernisierung der Heizungsanlage	2006	mittel
Modernisierung von Bädern	2017	überwiegend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	einfach - 5 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	21 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	29 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 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 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 Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebegründstücke, 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 Bodenrichtwert: 335,00 €/m²

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

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	601	335,00					Ja	201.335

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

Bodenwert (gesamt)**201.335 €**

entspricht 87 % 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, weshalb 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** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.03 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	56 %
Ausstattungsstufe:	2,20

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	174,80
Dach		1,0				15	114,00
Fenster und Außentüren			1,0			11	96,14
Innenwände und -türen		1,0				11	83,60
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	83,60
Fußböden		1,0				5	38,00
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	78,66
Heizung		1,0				9	68,40
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	45,60
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	682	760	874	1.052	1.318		Σ 782

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: 782 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Ofenkamin	1	1.500	nein	6

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 788 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 788 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.475 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	4,00
tabellarische NHK:	433 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	433 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	826 €/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 m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	Wohnhaus EG						144,09
1	Wohnhaus KG						80,84
	Summe Bungalow						224,93
2	Garage						21,55
	Summe Garage						21,55

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

246,48 m²

10.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude		Grundstücksteilfl.		Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.		jahr	Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Bungalow	1		1966	80	29	224,93 m ² BGF	1.475	17,00	Linear	63,75	140.712
2	Garage	1		1966	60	10	21,55 m ² BGF	826	12,00	Linear	83,34	3.321

Σ 144.033

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090

alterswertgeminderte Herstellungskosten

144.033 €

+ Zeitwert der Außenanlagen

4,00 %

5.761 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

149.794 €

+ Bodenwert

201.335 €

vorläufiger Sachwert

351.129 €

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 0,87 bzw. mit einer Minderung von 13 % 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 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 Baumarkt 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.

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					
	Instandhaltungstau pauschal (Heizung, D...	% vorläufiger markt...	Ja				10,00	30.549
	Offene Erschließungskosten pauschal gesc...	Eingabe	Ja					40.000
								Σ 70.549

10.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert

351.129 €

± Marktanpassung	-13,00 %	-45.647 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		305.482 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsstau pauschal (Heizung, Dach, defekter Rollladen Wohnzimmer, Sonstiges)	10,00%	30.549 €
Offene Erschließungskosten pauschal ge- schätzt (20 % vom BRW, gerundet)		40.000 €
Sachwert		234.933 €

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	105,17	9.843		
2	Garage		600		
		Σ 105,17	Σ 10.443	Σ	Σ

WNFI. (gesamt) **105,17 m²**

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %

Jahresrohertrag (gesamt) **10.443 €**

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									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
w	1	Wohnen / Wohnhaus	29	1,80	1	105,17		7,80	9.843	3.416
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	10	1,80	1			50,00	600	209
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 28	Ø 1,80	Σ 1	Σ 105,17			Σ 10.443	Σ 3.625

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	0,37	359,00	3,64	2,00				20,61
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	106,00	0,53	47,00	7,83	2,00				27,50
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 21,00

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

11.2 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Wohnhaus	9.843	2.029	7.814	3.416	4.398	22,4392	98.687
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	600	165	435	209	226	9,0773	2.051
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 10.443	Σ 2.194	Σ 8.249	Σ 3.625	Σ 4.624		Σ 100.738

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

100.738 €

+ Bodenwert

201.335 €

vorläufiger Ertragswert

302.073 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Instandhaltungsstau pauschal (Heizung, Dach, defekter Rollladen Wohnzimmer, Sonstiges)

10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

30.549 €

Offene Erschließungskosten pauschal geschätzt (20 % vom BRW, gerundet)

40.000 €

Ertragswert

231.524 €

12 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Bungalow** – herangezogen:

Objektart	WNFI. m²	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m²)*	
								origi- nal	angepas- st
Einfamilienhaus (frei- stehend)	90	1955	52355	unterdurchschnittlich	mäßig	mittel	31.12.2017	1.000	1.664
Einfamilienhaus (frei- stehend)	114	1978	52355	überdurchschnittlich	gut	gehoben	31.10.2020	2.886	2.922
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	120	1960	52355	überdurchschnittlich	gut	gehoben	30.04.2015	1.408	2.247
Einfamilienhaus (frei- stehend)	124	1958	52355	durchschnittlich	mäßig	mittel	30.04.2017	1.766	2.832
Einfamilienhaus (frei- stehend)	114	1964	52355	unterdurchschnittlich	schlecht	sehr ein- fach	30.09.2015	1.474	2.417
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	91	1960	52355	durchschnittlich	gut	mittel	29.02.2020	2.143	2.577
Einfamilienhaus (frei- stehend)	106	1958	52355	gut	durchschnittlich	mittel	30.11.2020	2.896	4.055
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	120	1967	52355	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2019	1.250	1.759
Einfamilienhaus (frei- stehend)	104	1961	52351	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2023	3.317	3.232
Einfamilienhaus (frei- stehend)	152	1967	52355	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	30.06.2015	1.349	2.194
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	89	1956	52355	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.08.2020	1.685	2.397
Einfamilienhaus (frei- stehend)	100	1954	52355	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.09.2019	1.590	2.082
Einfamilienhaus (frei- stehend)	134	1972	52355	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.05.2024	3.351	3.332
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	94	1962	52355	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2022	2.277	2.202
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	187	1968	52349	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2020	2.299	2.191
Einfamilienhaus (frei- stehend)	182	1970	52355	durchschnittlich	mäßig	einfach	31.12.2015	879	1.806
Reihenendhaus	98	1957	52355	durchschnittlich	gut	gehoben	30.06.2015	1.755	2.853
Einfamilienhaus (frei- stehend)	111	1961	52355	mäßig	gut	gehoben	31.12.2015	2.387	3.486
Einfamilienhaus (frei- stehend)	217	1964	52355	durchschnittlich	gut	gehoben	31.07.2021	1.959	1.922
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	160	1965	52355	durchschnittlich	gut	einfach	31.12.2015	838	1.511
Einfamilienhaus (frei- stehend)	161	1968	52355	überdurchschnittlich	gut	einfach	30.04.2020	2.143	2.659
Einfamilienhaus (frei- stehend)	150	1976	52355	unterdurchschnittlich	gut	mittel	30.09.2021	2.400	2.290
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	95	1964	52355	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.08.2017	1.895	2.869
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	103	1955	52351	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.08.2024	2.282	3.168
Einfamilienhaus (frei- stehend)	125	1959	52355	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.01.2020	2.160	2.765
Einfamilienhaus (frei- stehend)	138	1964	52355	durchschnittlich	gut	mittel	30.04.2021	2.391	2.668
Einfamilienhaus (frei- stehend)	104	1966	52351	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.05.2022	2.606	2.996
Einfamilienhaus (frei- stehend)	152	1962	52355	durchschnittlich	gut	mittel	31.05.2021	1.974	2.162
Einfamilienhaus (frei- stehend)	127	1955	52355	unterdurchschnittlich	gut	mittel	31.12.2021	1.457	1.523
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	140	1955	52355	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.11.2024	1.857	2.516

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte:

1.511 – 4.055 €/m² (30 Objekte)

Mittelwert:

2.466 €/m²

12.1 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [€/m² (Stk.)] Vergleichspreise			ange- messen	Verkehrswert €
				von	bis	Mittel		
Bungalow	1	105,17		1.511	4.055	2.466	2.400	252.408
Garage	1			10.258	18.382	13.732	13.000	13.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut LORA Immo Data Base mit dem Stand für 2025.

vorläufiger Vergleichswert **265.408 €**

12.2 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	265.408 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Instandhaltungsstau pauschal (Heizung, Dach, defekter Rollladen Wohnzimmer, Sonstiges)	10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert
Offene Erschließungskosten pauschal geschätzt (20 % vom BRW, gerundet)	30.549 €
	40.000 €
Vergleichswert	194.859 €

13 Verkehrswert

13.1 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	201.335 €
☒ Sachwert	234.933 €
☐ Ertragswert	231.524 €
☐ Vergleichswert	194.859 €
☐ Liquidationswert	n.b.
☐ Investmentwert	n.b.
☐ Zustandswert	n.b.
	234.933 €
+ Zuschläge	
- Abschläge	
Marktwert (lastenfrei)	234.933 €
- Summe der Lasten	€
Marktwert (ungerundet)	234.933 €
Marktwert runden auf	10.000
Marktwert	230.000 €

13.2 Verkehrswert

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

Dunantstr. 11 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:

230.000 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro) (gerundet)

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 05. August 2025



.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

271-1965 Lageplan

D11 Grundriss

271-1965 Bauzahlenberechnung

Fotodokumentation

Außenansichten (3):



Außenansichten (2):



Außenansichten (1):



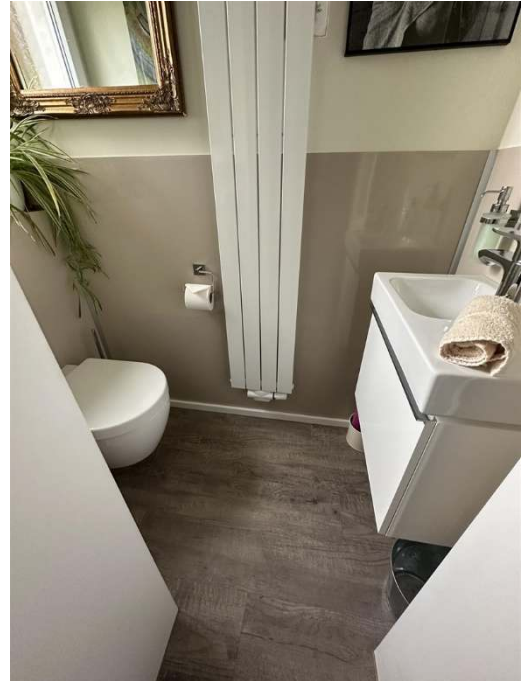
Außenansichten (4):



Innenansichten (5):



Innenansichten (2):



Innenansichten (3):



Innenansichten (4):



Innenansichten (6):



Innenansichten (1):



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52355 Düren , Rheinl
Straße, Hausnummer: Dunantstr. 11
Einwohnerzahl: 93.207
Lage (Wohnen): gut (im Verhältnis zum Kreis)
durchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 335,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl: II
Grundstückstiefe: 35 m
Grundstücksbreite: 16 m
Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Marktanpassung: -17 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 947 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wohnhaus: 7,93 €/m² (Spanne: 6,90 – 9,10 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 11 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (03/2019-03/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 4,8 (hoch).

Stellplatz (innen): 49,54 €/Stellplatz (Spanne: 38,31 – 64,06 €/Stellplatz)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 29 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz: **0,93 %** (Spanne: 0,50 % – 3,10 %)

Bemerkungen:

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

Quelle:

Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Düren, Stadt zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

Vergleichspreise:

Wohnen (marktüblich):

2.325 €/m² (Konfidenzintervall: 1.835 – 2.944 €/m²)

Bemerkungen:

Es wurden 2584 Objekte im Umkreis von 4 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 31 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,9 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 1,8 (niedrig). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Garage:

13.732 € (Spanne: 10.258 – 18.382 €)

Bemerkungen:

Es wurden 1581 Objekte im Umkreis von 29 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base

