
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude (33 K 42/25)** bebauten
Grundstücks

Josefstr. 8
in **52388 Nörvenich, Eschweiler über Feld**

zum **Wertermittlungstichtag 26.11.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 26.11.2025**



Verkehrswert: 110.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 110.000 €

Gutachten Nr.: 25-000141

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 31. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	10
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Bebauung und Grundlagen.....	11
3.3 Allgemeine Unterlagen.....	11
3.4 Eingeholte Informationen	11
3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
3.6 Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	13
4.2 Baulasten	14
4.3 Altlasten.....	14
4.4 Erschließungszustand.....	15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Demografie.....	17
5.3 Mikrolage.....	18
5.4 Straßenbeschreibung.....	19
5.5 Verkehrsanbindungen	19
5.6 Lagequalität.....	20
6 Grundstücksbeschreibung.....	20
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	20
6.2 Baugrundbeschaffenheit	20
6.3 Immissionen/Beeinträchtigungen	21
6.4 Erschließung / Medien	21
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	21
7.1 Denkmalschutz.....	21
7.2 Städtebauliche Ausweisung	21
7.3 Bebauungsplan	21
7.4 Bodensondierung	22
7.5 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	22
8 Gebäudebeschreibung	22
8.1 Art der Bebauung, Flächen	23
8.2 Rohbau und Ausbau	23
8.3 Außenanlagen	24
8.4 Stellplätze/Parkraumangebot.....	24
8.5 Naturgefahren	24
8.6 Barrierefreiheit.....	24
8.7 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren	24
8.8 Wirtschaftliche Beurteilung.....	25
8.9 Baumängel und Bauschäden	25
8.10 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsrückstand.....	25
8.11 Erfolgte Verbesserungen / Modernisierungen / Instandhaltungen.....	25
8.12 Restnutzungsdauer	26

9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
9.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	26
9.2	Wertermittlungsverfahren.....	27
9.3	Vergleichswertverfahren	27
9.4	Ertragswertverfahren.....	28
9.5	Sachwertverfahren	29
9.6	Begründung des Verfahrensansatzes.....	29
10	Bodenwertermittlung.....	31
10.1	Grundlagen.....	31
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	31
10.3	Bodenrichtwerte	31
10.4	Bodenwertentwicklung/Bodensondierung.....	31
10.5	Anpassungen des Bodenwertes	31
11	Sachwertermittlung.....	34
11.1	Grundlagen.....	34
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen.....	34
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	36
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	36
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
11.6	Sachwert	38
12	Ertragswertermittlung	39
12.1	Rohertrag / Sollmietniveau.....	39
12.2	Ertragswertberechnung.....	40
13	Vergleichswertermittlung	41
13.1	Vergleichswertermittlung.....	42
13.2	Vergleichswert.....	42
14	Verkehrswert.....	43
14.1	Marktlage am Wertermittlungstichtag.....	43
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	43
14.3	Verkehrswert	44
15	Anlagenverzeichnis	45

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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

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

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
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
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohtragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
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
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in				XXX
Grundbuchauszug vom				15.10.2025
Amtsgericht				Düren
Grundbuch von				Eschweiler über Feld
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
1	9	216	591,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland	340		221,00			Ja	75.140 €
Hinterland	251		26,00			Ja	6.526 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch							591,00 m ²
davon zu bewerten							591,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1910	80 Jahre	24 Jahre	109,41 m ² BGF
Gerätehaus	1960	60 Jahre	5 Jahre	22,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus	87 m ²	0 m ²
Gerätehaus	0 m ²	0 m ²
	Σ 87 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		87 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	81.666 €
Sachwert	107.028 €
Ertragswert	104.290 €
Vergleichswert	87.943 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert 110.000 €

Vergleichsparameter

WNFI. 1.260 €/m²

	x-fache Jahresmiete	17,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,80 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,11 %
Mietfläche	Wohnfläche	87 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	87 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.384 €
	Jahresreinertrag	4.525 €
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00 %
	Gewerbe	
	Ø	2,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	29,11 %
	Gewerbe	
	Ø	29,11 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
33 K 42/25
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

26. November 2025.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

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.

Definition Verkehrswert (Marktwert)

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 26.11.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- XXX,
 - XXX,
 - XXX,
- XXX.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigt werden.

Ich setze ausgehend von dem Allgemeinzustand und dem Zustand der besichtigten Bereiche auch für die nicht besichtigten Bereiche den entsprechenden Ausstattungs- und Pflegezustand in dieser Wertermittlung voraus.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Einseitig angebautes Einfamilienhaus in massiver, I-geschossiger Bauweise, überwiegend nicht unterkellert (nur ein nicht zugänglicher Versorgungsschacht) mit ausgebautem Satteldach, vermutlich ohne Baugenehmigung ausgebaut, einem I-geschossigen Anbau (einsturzgefährdet, Welleternitplattendach, zu liquidieren da ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer) einem massivem Gerätehaus in zweiter Reihe zum Garten.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt und tlw. eingerichtet.

3.3 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 15.10.2025.

3.4 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Erschließungskostenauskunft,
- Örtliches Aufmaß der Wohn-/Nutzfläche.
- Altlastenauskunft,
- Recherchen/Auskünfte zum Baurecht,
- Baulastenauskunft online-Baulastenauskunft KISS-Portal,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2025/2026,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf BulwienGesa AG/riwis online

- Datenabruf ongeo,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

3.5 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) erstellt.

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

3.6 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Düren vom 30.10.2025 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: Keine.
- 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: Nur der Zwangsversteigerungsvermerk, der nicht in die Bewertung einfließt.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.
- Das Objekt unterliegt nach den mir zugänglichen Unterlagen nicht der Wohnungsbindung.

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

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 15.10.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	183	1	Eschweiler ü. F.	9	216	591,00

Gesamtfläche 591,00 m²
davon zu bewerten: **591,00 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine.

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

XXX

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
183	7	1	216	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	Nicht bewertungsrelevant.	

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:
Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht bewertungsrelevant.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 27.11.2025

Es sind keine Baulasten eingetragen.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

4.3 Altlasten

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

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

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

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem

Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht rechtsverbindlich. Letztendlich kann daher nur eine umfassende, historische und eine sich ggf. daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung und außerhalb des Fachgebiets von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Gebäudesubstanz oder Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Diese Bewertung unterstellt, dass die Gebäudesubstanz in Baujahrs typischer Bauweise errichtet wurde und dass in Gebäuden des entsprechenden Baualters erfahrungsgemäß Baumaterialien verwendet worden sein können, die nach heutigem Erkenntnisstand als schadstoffhaltig oder gesundheitsrelevant eingestuft werden (z.B. asbesthaltige Baustoffe, PCB-, PAK-, formaldehydhaltige Produkte, künstliche Mineralfasern u.Ä.). Auftraggeberseits wurden für die Wertermittlung keine konkreten Untersuchungsergebnisse, behördlichen Anordnungen oder Gutachten vorgelegt, aus denen sich eine gesicherte Schadstoffbelastung des Gebäudes ergibt.

Da zum Wertermittlungsstichtag keine Schadstoffgutachten für den baulichen Bestand, keine Altlastengutachten bzw. Bodenuntersuchungsgutachten vorliegen, wird zunächst für die Bewertung von einem altlastenunbedenklichen Gebäude -und Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Altlastenverdacht an Gebäude oder Grundstück ergeben oder eine Altlast nachgewiesen werden, müsste die Wertermittlung in diesem Gutachten entsprechend angepasst werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren, Umweltamt vom 10.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt.

4.4 Erschließungszustand

Die Josefstraße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher/telefonischer Auskunft vom 26.11.2025 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

Die Josefstraße ist in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügt über einen zweiseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

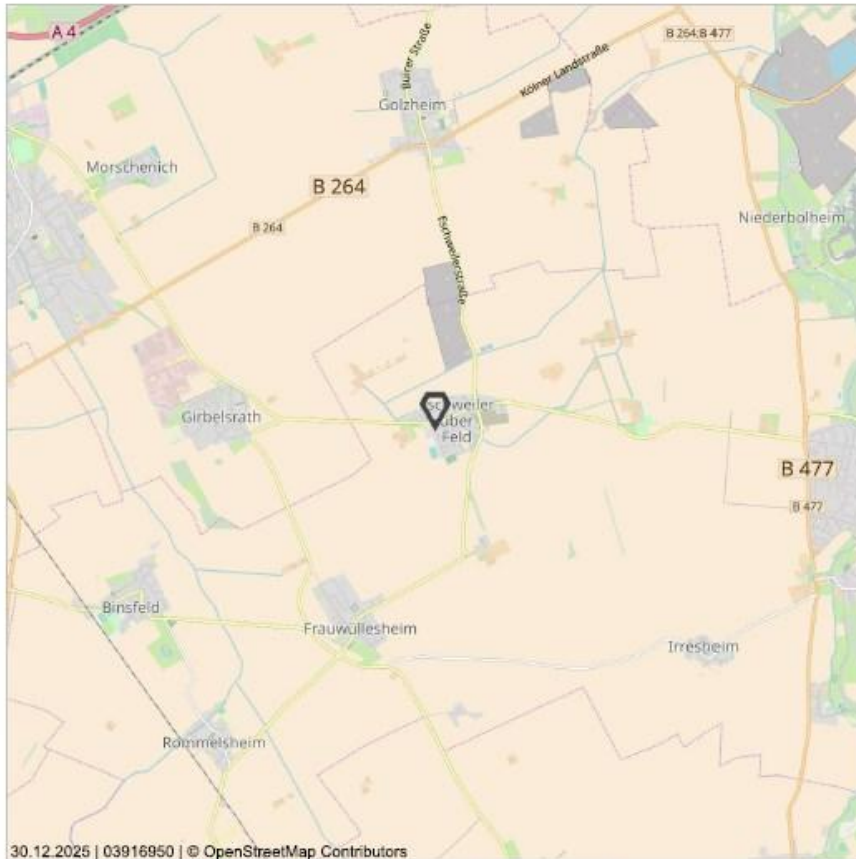
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Regionalkarte on-geo

52388 Nörvenich, Josefstr. 8



30.12.2025 | 03916950 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03916950 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

5.2 Demografie

Wohnimmobilien Makrolage

52388 Nörvenich, Josefstr. 8

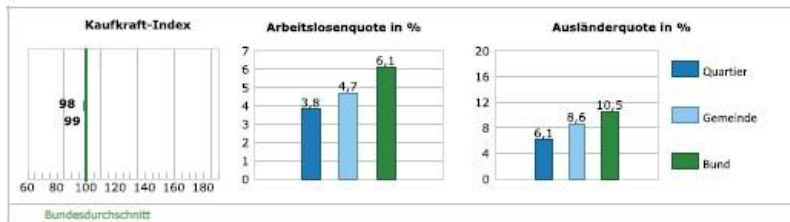
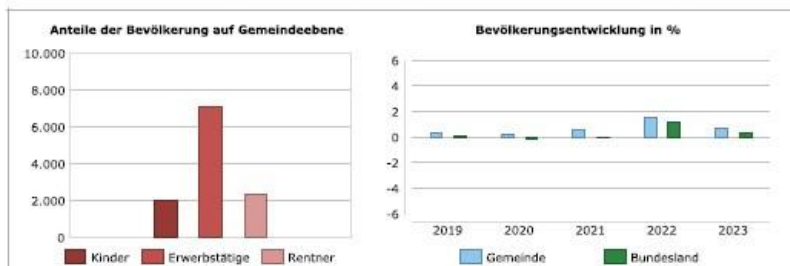


GEBIETSZUÖRDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düren
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (49,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Düren, Stadt (8,6 km)

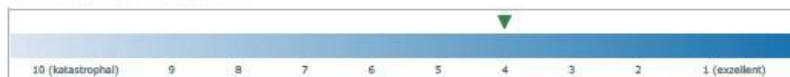
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.430	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.806
Haushalte (Gemeinde)	4.947	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.161



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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

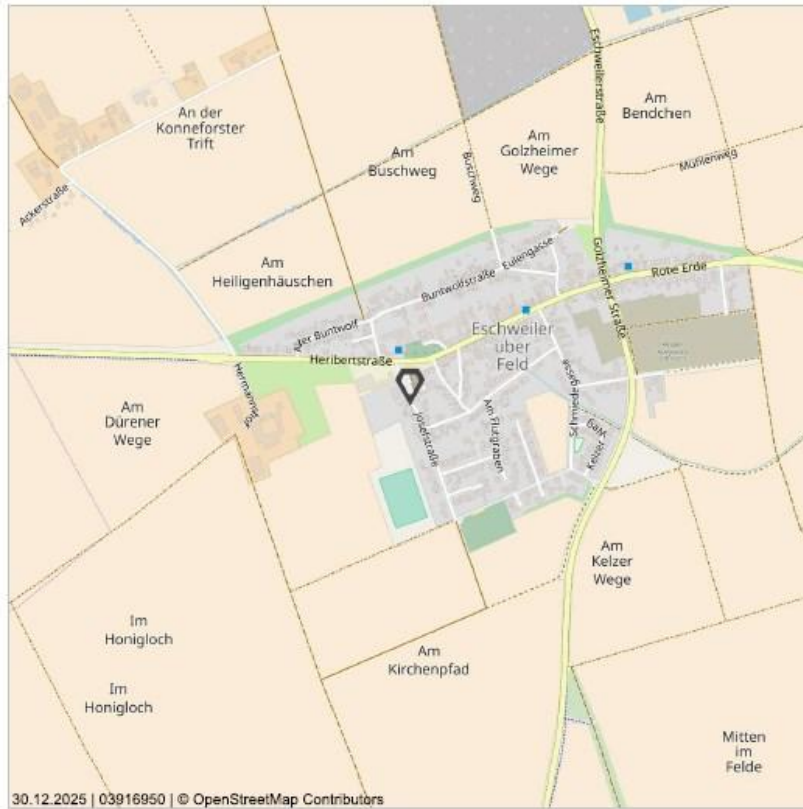


Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenluz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

5.3 Mikrolage

Stadtplan on-geo

52388 Nörvenich, Josefstr. 8



30.12.2025 | 03916950 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03916950 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

52388 Nörvenich, Josefstr. 8



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	7a/Anschlussstelle Merzenich (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bubenheim (4,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (7,1 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (53,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Eschweiler über Feld Kirche (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(3,2 km)
Zahnarzt	(4,2 km)
Krankenhaus	(6,0 km)
Apotheka	(4,4 km)
LEH Discounter	(3,8 km)
EKZ	(7,1 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(6,6 km)
Hauptschule	(8,4 km)
Gesamtschule	(4,4 km)
Gymnasium	(6,5 km)
Hochschule	(29,7 km)
DB Bahnhof	(4,2 km)
DB Bahnhof ICE	(7,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03916950 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

5.4 Straßenbeschreibung

- Bitumen oder Asphaltbelag
- Gehweg(e)
- Öffentlicher Parkraum.

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	7a/Anschlussstelle Merzenich (6,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bubenheim (4,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (7,1 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (53,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Eschweiler über Feld Kirche (0,1 km)

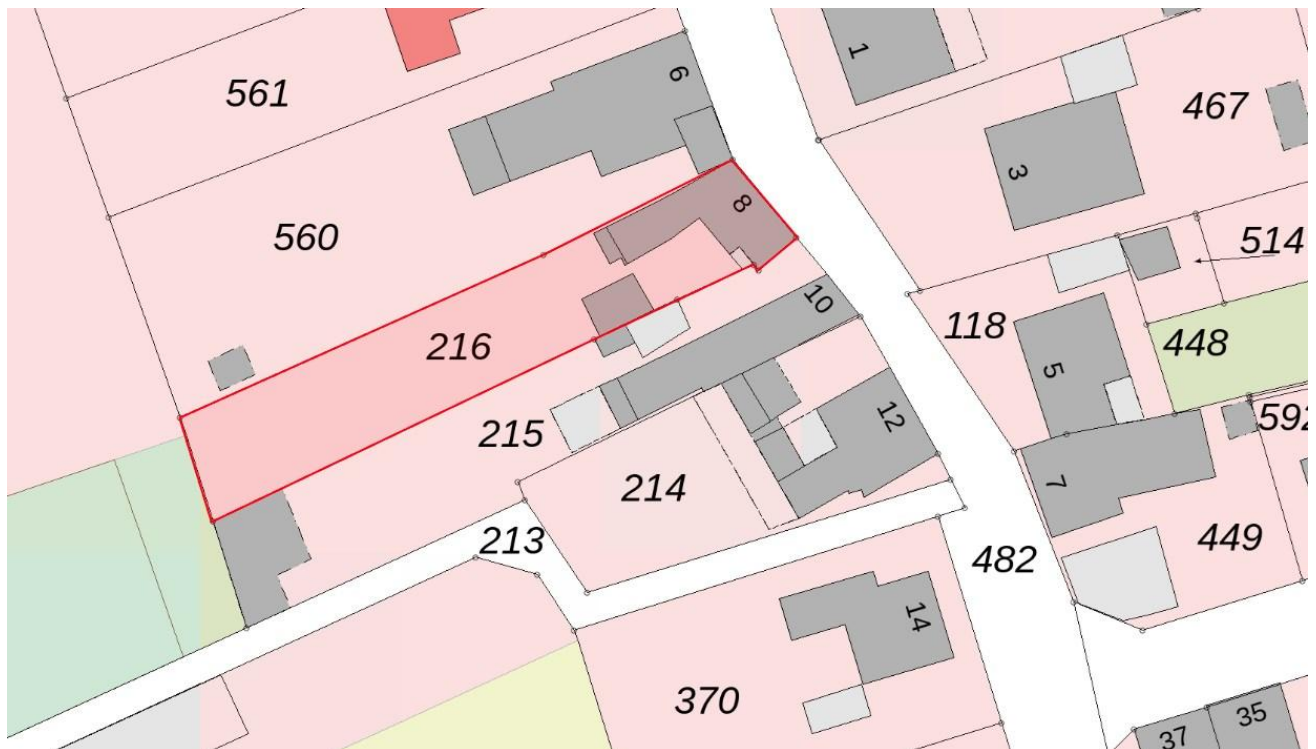
5.6 Lagequalität

- Wohnlage: Durchschnittlich, dörflich.
- Gewerbelage: Keine Gewerbelage.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 216. Das zu bewertende Grundstück hat einen tendenziell rechteckigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils im Straßenbereich tlw. ungerade. Das Grundstück ist im wesentlichen eben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rot umrandet:



- Grundstücksbreite (Straßenfront): rd. 9,70 m,
- Grundstückstiefe: rd. 60 m.

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 Immissionen/Beeinträchtigungen

Eschweiler über Feld ist überdurchschnittlich durch Fluglärm und Erschütterungen durch den in der liegenden Militärflughafen Nörvenich betroffen.

6.4 Erschließung / Medien

- Strom,
- Wasser und Abwasser.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

7.1 Denkmalschutz

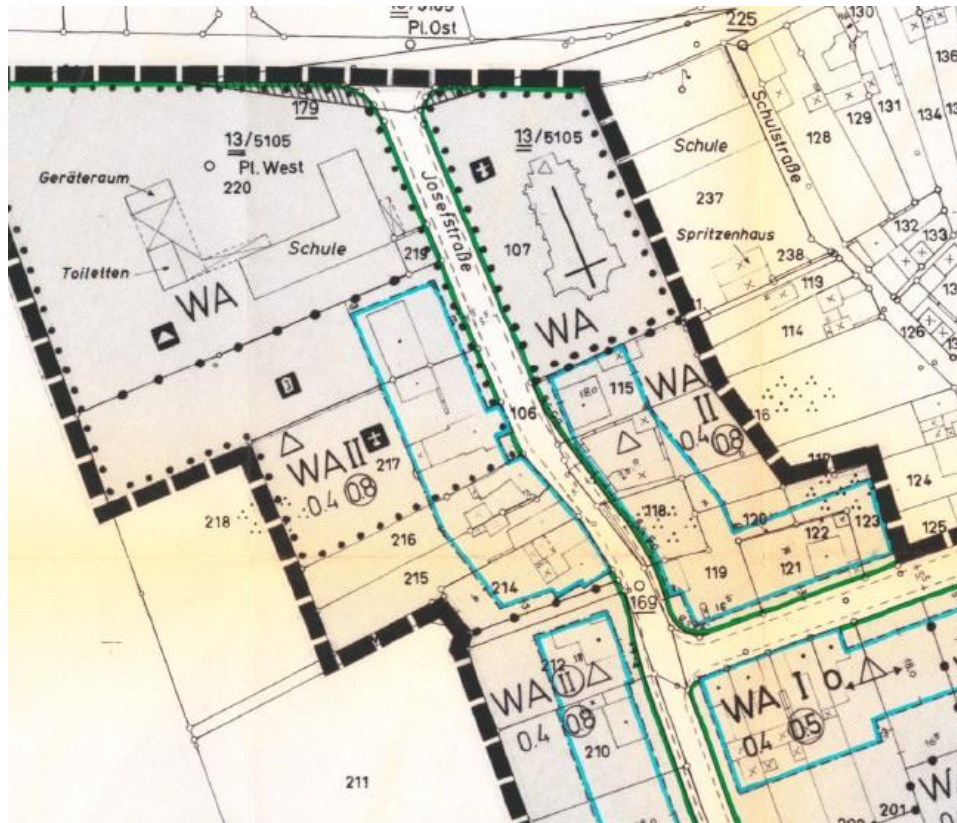
Es besteht weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

7.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit folgenden Ausweisungen:



- WA II allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes liegt im Sanierungsgebiet. Hierzu hat mir die Gemeinde Nörvenich am 08.12.2025 schriftlich noch die folgende zusätzliche Erläuterung mitgeteilt:

„Das Sanierungsgebiet „Eschweiler über Feld“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt; es bestehen weder Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB noch Ausgleichsbeträge nach §§ 152-156a BauGB, sodass sich die förmliche Festlegung aktuell nicht wertmindernd auf die Verkehrswertermittlung auswirkt.“

7.4 Bodensondierung

- Baulandbereich (bis 35 m/40m Tiefe) 340 m²
- Gartenland/Hinterland: 251 m²
- Nicht rentierlicher Bodenanteil: 0 m².

7.5 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit für den in der Bodensondierung als Bauland ausgewiesenen Bereich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

8 Gebäudebeschreibung

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

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

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

8.1 Art der Bebauung, Flächen

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

1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (5% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1910
Ausstattungsstufe:	einfach (2,09)
Gebäudemaß / Anzahl:	109 m ² BGF

2 Gerätehaus:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1960
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	22 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Gebäudeart:	Wohnhaus (vermutlich ursprünglich Nebengebäude einer Hofanlage)
Baujahr(e):	Unbekannt, vermutlich erste Gebäudeteile um 1900, Wiederaufbau nach WWII.
Anzahl Geschosse:	1
Unterkellerung:	Nein, nur ein Technikschaft.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Straßenseite Sparklinker oder Riemchenverkleidung, Giebel- und Hofseite Wärmedämmputz.
Dach:	Satteldach, Betondachsteineindeckung.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Erdgeschoss Fliesen, Dachgeschoss Holzbodenbelag.
Wandbekleidung:	Verputzt und tapeziert,
Türen:	Metallrahmenhaustüre mit Fensterelemente,

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Doppelglas, Dachgeschoss mit Dachflächenfenstern.
Treppe(n):	Provisorische Holzterasse zum Dachgeschoss.
Sanitär:	Badezimmer EG, Wanne, Dusche, WC (vorinstalliert) alles in einfacher Ausstattung und Qualität;
Elektroinstallationen:	
Heizung/Warmwasser:	Ofen im Badezimmer EG, ansonsten keine Zentralheizung, im Dachgeschoss Elektroradiatoren.
Wärmeverteilung:	EG keine, DG Elektroradiatoren.
Balkon(e)/Terrasse(n):	Innenhof, Natur belassen.
Sonstige Ausstattungen:	Gerätehaus in 2. Reihe, massiv, Pultdach, schlechter Unterhaltungszustand.

8.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Hausanschlüsse,

8.4 Stellplätze/Parkraumangebot

- Kfz-Stellplätze: Keine.
- Garage: Keine.

8.5 Naturgefahren

- Hochwasserrisiko: GK1, sehr geringe Gefährdung.
- Starkregenereignis: Mittlere Gefährdungsklasse (3 von 5).
- Erdbebenrisiko: Raum Aachen-Düren-Köln ist ein Seismizitätsschwerpunkt in der Niederrheinischen Bucht, in dem regelmäßig Erdbeben auftreten, Bereiche werden den Zonen 1 bis 3 zugeordnet.

8.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind gemäß § 4 Behindertengleichstellungsgesetz bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Eine Barrierefreiheit ist beim Bewertungsobjekt aus sachverständiger Sicht nicht gegeben.

8.7 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor. Augenscheinlich entsprechen die Aufbauten im Wesentlichen dem energetischen Standard des jeweiligen Baujahres.

Energieausweis für Gesamtobjekt:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

8.8 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise/Unterhaltungszustand:

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

Der Anbau verfügt über keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr und ist zu liquidieren.

Grundrisslösung:

Unwirtschaftlicher Grundriss, kleine Raumgrößen, größerer Flurbereich, Küche im Anbaugebäude ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Dachgeschoss provisorisch erreichbar über Behelfsholztreppe und Speicherklappe. Im Erdgeschoss 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und im Speicher Wohnzimmer und Schlafzimmer (Wohnzimmer als gefangener Raum).

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung gegeben im Bereich Vermietung und Eigennutzung, nach Sanierung und Rückbau Anbau.

8.9 Baumängel und Bauschäden

- Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Bereich des Versorgungsschachtes und vermutlich im gesamten Anbau (Liquidationsbereich).

8.10 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsrückstand

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

- Einbau zentraler Heizung,
- Kosten für nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus einschließlich Auflagen,
- Elektro,
- Sanitäranlagen einschließlich wasserführende Leitungen,
- Bodenbeläge und Maler- und Tapezierarbeiten,
- Grundrissanpassung an moderne Wohnanforderungen.

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal mit 20 % auf den vorläufigen, marktangepassten Sachwert und der Abriss des Anbaus mit pauschal 5.000 € berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

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

8.11 Erfolgte Verbesserungen / Modernisierungen / Instandhaltungen

- Erneuerung Dacheindeckung,
- Erneuerung Fenster und Haustüre,
- Wärmedämmputz Fassade Giebel- und Hofseite,
- Ausbau Dachgeschoss (ohne Baugenehmigung),
- Erneuerung oder Pflege der Bodenbeläge,

8.12 Restnutzungsdauer

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr des/der aufstehenden Gebäude wird unter Berücksichtigung der seit Fertigstellung nachträglich erfolgten Modernisierungen über ein Punkteraster der Modernisierungsgrad nach den gesetzlichen Grundlagen der ImmoWertV2021, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 und Tabellen 1-3) als Modell zu Ermittlung der Restnutzungsdauern non Wohngebäuden bei Modernisierungen 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:	Unbekannt.
Objektspezifisches, bewertungsrelevantes Baujahr:	1969
Objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer(n):	24.

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zum Modellansatz des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt; liegen keine Modellansätze vor, erfolgt hier eine Anlehnung an die in Anlage 1 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Gesamtnutzungsdauer.

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

1 Wohnhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2000	überwiegend
Modernisierung der Fenster	2000	mittel
Wärmedämmung der Außenwände	2000	einfach
Modernisierung von Bädern	2000	einfach
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach - 5 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahr(e)	

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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 Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

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

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

9.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

9.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

einflüsse 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 objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

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

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

9.5 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

9.6 Begründung des Verfahrensansatzes

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die

Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

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

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

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

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind, am Sachwert und bei Objekten, bei denen eine gewerbliche Nutzung oder eine Renditeerzielungsabsicht überwiegt am Ertragswert. Dementsprechend wird bei der hier zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung bzw. Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

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

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

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

10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

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

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

10.3 Bodenrichtwerte

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

10.4 Bodenwertentwicklung/Bodensondierung

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| • Baulandbereich (bis 35 m Tiefe) | 340 m ² |
| • Gartenland/Hinterland: | 251 m ² |
| • Nicht rentierlicher Bodenanteil: | 0 m ² . |

10.5 Anpassungen des Bodenwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses bezieht sich der Bodenrichtwert Nr. 468 ebenfalls auf wohnwirtschaftliche Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

(2) Maße der baulichen Nutzung

Auf dem bewertungsrelevanten Grundstück steht ein i-geschossiges Haus, der Bodenrichtwert ist für I-II-geschossige Bauweise abgeleitet. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht gegeben.

(3) Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert eine Grundstücksgröße von 560 m² bei einer Baulandtiefe bis 35 m. Aufgrund der Aufteilung in Baulandbereich bis 35 m Tiefe und Gartenlandbereich ergibt sich keine weitere Anpassung.

(4) Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich nicht effizient ausnutzen. Es bedarf daher einer Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts von geschätzt 15 % als Minderung.

(5) Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf, wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

(6) Lage

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

(7) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich, in Bezug auf gemischte Bauflächen, die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

221,00 €/m².

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 260,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2025

- 15,00% = 39,00 €/m² (Grundstückszuschnitt - historisch vermutlich durch Grundstücksteilung)
= 221,00 €/m²

zu 2 Hinterland Bodenrichtwert: 260,00 €/m²

- 90,00% = 234,00 €/m² (Gartenland - Hinterland)
= 26,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Bauland	340	221,00					Ja	75.140
2	Hinterland	251	26,00					Ja	6.526

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

Bodenwert (gesamt)

81.666 €

entspricht 78 % des Ertragswertes

11 Sachwertermittlung

11.1 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.

11.2 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 Zweifamilienhäuser 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: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 5 %
 Ausstattungsstufe: 2,09

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,9	0,1			23	163,09
Dach		1,0	1,0			15	112,42
Fenster und Außentüren		1,0	1,0			11	82,44
Innenwände und -türen		1,0				11	76,89
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	76,89
Fußböden		1,0				5	34,95
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	62,91
Heizung	1,0					9	56,34
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	41,94
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	626	699	800	965	1.206		Σ 707

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: 707 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Hausanschlüsse	1	5.000	nein	45

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 752 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 752 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.425 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe: 3,00

tabellarische NHK: 218 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 218 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,9360 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag: 422 €/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
1 Wohnhaus	2,00	9,72	4,72		91,75	91,75
1	2,00	7,55	1,17		17,66	17,66
Summe Wohnhaus						109,41
2 Geräteschuppen	1,00	5,50	4,00		22,00	22,00
Summe Gerätehaus						22,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

131,41 m²

11.3 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	Wohnhaus	alle	1910	80	24	109,41 m ² BGF	1.425	17,00	Linear	70,00	54.724
2	Gerätehaus	alle	1960	60	5	22,00 m ² BGF	422	12,00	Linear	91,67	866

Σ 55.590

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,9360

alterswertgeminderte Herstellungskosten

55.590 €

+ Zeitwert der Außenanlagen

5,00 %

2.779 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

58.369 €

+ Bodenwert

81.666 €

vorläufiger Sachwert

140.035 €

11.4 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. Nach § 39 ImmoWertV darf ein aus einem Grundstücksmarktbericht entnommener Sachwertfaktor nicht ungeprüft übernommen werden. Er muss auf seine Eignung für das konkrete Wertermittlungsobjekt geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Das Wertermittlungsobjekt wird aufgrund seiner

- Lage,
- Ausstattung,
- Grundstücksgröße

- Bruttogrundfläche und Wohnfläche und
- des angetroffenen Grundrisses

über die durchschnittliche Marktanpassung des Gutachterausschusses, die für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erst ab einem vorläufigen Sachwert von 175.000 € beginnt, nicht ausreichend abgebildet. Ich halte daher einen Sachwertfaktor auf Basis von Vergleichskaufpreisen aus der jüngeren Vergangenheit von 1,00 für das Objekt für angemessen.

11.5 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 Afa-bereinigten 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.

Besondere bodenspezifische Grundstücksmerkmale

- Keine.

Besondere gebäudespezifische Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungsrückstand 28.007 €
- Liquidation Anbau 5.000 €.

Zusammenfassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag
Besondere bodenspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Besondere gebäudespezifische Grundstücksmerkmale	- 33.007,00 €
Gesamt	- 33.007,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rund	- 33.000,00 €

11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		140.035 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsrückstand	20,00%	28.007 €
Rückbau/Abriss/Liquidation Anbau		5.000 €
Sachwert		107.028 €

12.2 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / Wohnhaus (einschließlich DG-Ausbau, ohne Anbau)	6.264	1.703	4.561	1.603	2.958	18,9139	55.947
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Geräteschuppen	120	156	-36	31	-67	4,7134	-316
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 6.384	Σ 1.859	Σ 4.525	Σ 1.634	Σ 2.891		Σ 55.631

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

55.631 €

+ Bodenwert

81.666 €

vorläufiger Ertragswert

137.297 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Instandhaltungsrückstand

20,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

28.007 €

Rückbau/Abriss/Liquidation Anbau

5.000 €

Ertragswert

104.290 €

13 Vergleichswertermittlung

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

Objektart	WNFI. m ²	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m ²)*	
								origi- nal	ange- passt
Reihenendhaus	123	1900	52399	durchschnittlich	mäßig	mittel	31.01.2019	1.171	1.636
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	75	1910	50170	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.12.2016	1.320	1.990
Einfamilienhaus (frei- stehend)	68	1910	52388	unterdurchschnittlich	mäßig	einfach	30.04.2022	2.191	1.856
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	90	1939	52388	überdurchschnittlich	mäßig	einfach	31.03.2021	1.667	1.786
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	151	1924	52391	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.07.2024	1.060	1.045
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	91	1928	50170	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.08.2017	1.143	1.526
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	159	1900	50170	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	28.02.2019	1.258	1.665
Einfamilienhaus (frei- stehend)	104	1903	50170	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.09.2020	3.365	3.094
Reihenmittelhaus	91	1900	52399	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	29.02.2020	1.264	1.604
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	180	1900	50170	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.05.2017	994	1.471
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	99	1925	52391	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.11.2022	1.768	1.824
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	111	1900	52391	unterdurchschnittlich	mäßig	mittel	31.01.2018	856	1.070
Einfamilienhaus (frei- stehend)	152	1974	52388	durchschnittlich	mäßig	einfach	31.05.2023	1.316	1.207
Einfamilienhaus (frei- stehend)	90	1958	50170	überdurchschnittlich	mäßig	einfach	31.10.2020	2.011	1.964
Zweifamilienhaus	138	1961	52388	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2020	1.159	1.394
Einfamilienhaus (frei- stehend)	70	1920	52388	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.09.2017	1.357	1.901
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	106	1905	50171	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.07.2017	2.160	2.600
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	118	1958	52399	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.07.2023	1.949	1.712
Reihenendhaus	88	1928	52399	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2022	3.011	2.399
Reihenmittelhaus	110	1932	52399	überdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.10.2021	2.173	2.085
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	153	1994	52388	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.12.2022	2.222	2.032
Reihenmittelhaus	87	1927	52399	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2019	1.816	2.585
Reihenmittelhaus	85	1973	52388	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2024	2.235	2.218
Reihenmittelhaus	105	1878	52399	durchschnittlich	gut	mittel	30.06.2021	2.571	2.520
Einfamilienhaus (frei- stehend)	109	1961	50170	überdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2017	1.560	2.144

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 1.045 – 3.094 €/m² (25 Objekte)

Mittelwert: 1.856 €/m²

13.1 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [€/m ² (Stk.)] Vergleichspreise			ange- messen	Verkehrswert €
				von	bis	Mittel		
Wohnhaus	1	87,00		1.045	3.094	1.856	1.350	117.450
Gerätehaus	1			13.466	21.225	16.906	3.500	3.500

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

vorläufiger Vergleichswert **120.950 €**

13.2 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	120.950 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Instandhaltungsrückstand	28.007 €
Rückbau/Abriss/Liquidation Anbau	5.000 €
Vergleichswert	87.943 €

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

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

- die erheblichen Kreditzinssteigerungen (Zinsschocks) seit dem Jahr 2022 und dem Verharren auf einem erhöhten Niveau,
- die deutlichen Preiserhöhungen (Inflation) insbesondere im Bereich der Energie- und Baukosten Bodenwerte,
- den Arbeits- und Fachkräftemangel – insbesondere im Baugewerbe – und damit verbundenen Schwierigkeit zeitnah handwerkliche Dienstleistungen zu erhalten,

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

- Heizung,
- Wärmedämmung,
- Regulatorik (bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen) wie auch
- die aktuell kaum kalkulierbare, finanzielle Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter,
- und der damit einhergehenden Prüfungen von Finanz- und Kreditinstituten (ESG-Kriterien/Finanzierung)

in den letzten Jahren ergeben hat.

14.2 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:	
<input type="radio"/> Bodenwert	81.666 €
<input checked="" type="radio"/> Sachwert	107.028 €
<input type="radio"/> Ertragswert	113.874 €
<input type="radio"/> Vergleichswert	100.093 €
<input type="radio"/> Liquidationswert	n.b.
<input type="radio"/> Investmentwert	n.b.
<input type="radio"/> Zustandswert	n.b.
	107.028 €
+ Zuschläge	<input type="text" value=""/> €
- Abschläge	<input type="text" value=""/> €
	Marktwert (lastenfrei) 107.028 €
- Summe der Lasten	<input type="text" value=""/> €
	Marktwert (ungerundet) 107.028 €
Marktwert runden auf	<input type="text" value="10.000"/> ▼
Marktwert	<input type="text" value="110.000"/> €

14.3 Verkehrswert

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

Josefstr. 8 in 52388 Nörvenich

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 **26.11.2025** auf:

110.000 €

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

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 31. Dezember 2025



.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Fotodokumentation

Außenansicht (2):



Außenansicht (1):



Geräteschuppen:



Außenansicht Hofseite:



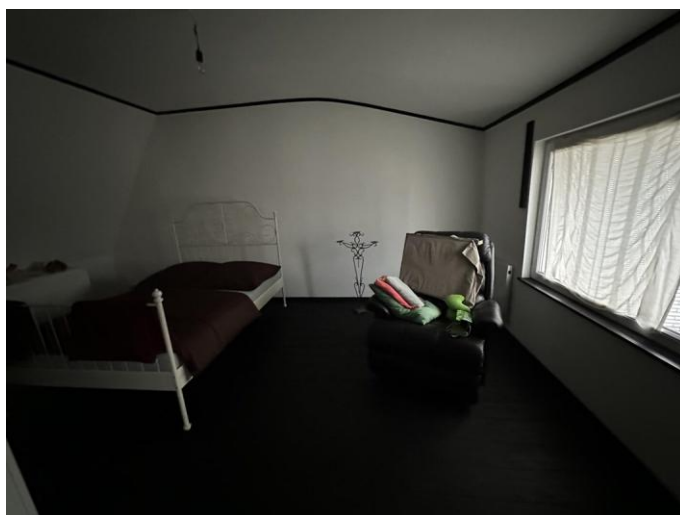
Wohnräume EG (1):



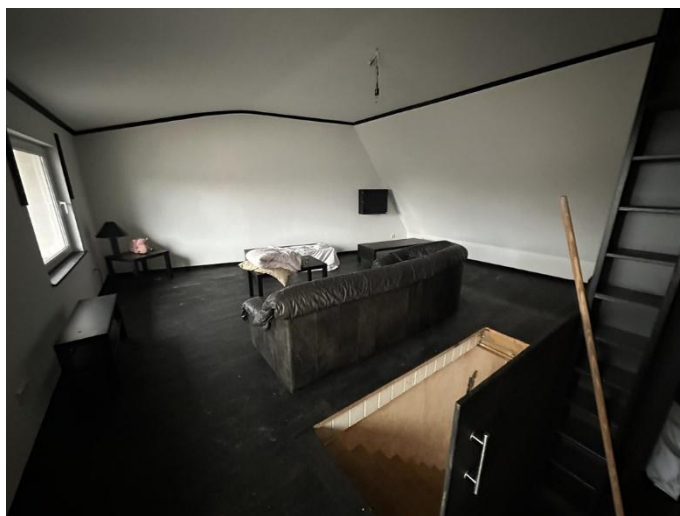
ausgebautes DG (1):



ausgebautes DG (2):



ausgebautes DG (3):



Küche-Anbau Abriss (2):



Küche-Anbau Abriss (1):



Versorgungschacht:



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52388 Nörvenich
 Straße, Hausnummer: Josefstr. 8
 Einwohnerzahl: 11.064
 Lage (Wohnen): sehr gut (im Verhältnis zum Kreis)
 überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: **260,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche
 Geschosszahl: I-II
 Grundstücksfläche: 560 m²
 Grundstückstiefe: 35 m
 Bemerkungen: Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
 © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Marktanpassung: **-11 %**

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 736 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen Doppelhaushälften und Reihenendhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
 Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatabank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wohnhaus (einschließlich DG-Ausbau): **7,81 €/m²** (Spanne: 6,97 – 8,76 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 1302 Objekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 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 (09/2019-09/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,5 (hoch).

Stellplatz (innen): **59,93 €/Stellplatz** (Spanne: 42,24 – 85,03 €/Stellplatz)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 21 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz:

Wohnen – RND: 24 Jahre
Bemerkungen:

3,65 % (Spanne: 3,10 – 4,35 %, Konfidenzniveau: 3,8)

Die on-geo Liegenschaftszinssätze wurden aus den Daten abgeschlossener Gutachten der LORA Immo Data Base ermittelt (Datenstand: September 2025). Bei der Ermittlung wurden folgende Objektmerkmale berücksichtigt: Nutzung, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Lage und Restnutzungsdauer. Der Liegenschaftszinssatz wurde auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Stichtag:

26.11.2025

Quelle:

LORA Immo Data Base

Vergleichspreise:

Wohnen (marktüblich):

1.713 €/m² (Konfidenzintervall: 1.433 – 2.046 €/m²)

Bemerkungen:

Es wurden 2320 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 25 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 4,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3,6 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Garage:

16.906 € (Spanne: 13.466 – 21.225 €)

Bemerkungen:

Es wurden 1318 Objekte im Umkreis von 20,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 7,4 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base