
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus mit Garage (33 K 45/25)** bebauten Grundstücks

Dorfstr. 42
in **52372 Kreuzau, Üdingen**

zum **Wertermittlungstichtag 25.11.2025** und
zum **Qualitätstichtag 25.11.2025**



Verkehrswert: 127.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 127.000 €

Gutachten Nr.: 25-000140

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

Gutachter/in:
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

erstellt am 06. Januar 2026

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 Objektbezogene Unterlagen	11
3.4 Allgemeine Unterlagen.....	11
3.5 Eingeholte Informationen	11
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung.....	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Baulasten	15
4.3 Altlasten.....	16
4.4 Erschließungszustand.....	17
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	17
5 Lagebeschreibung	18
5.1 Makrolage.....	18
5.2 Demografie.....	19
5.3 Mikrolage.....	20
5.4 Straßenbeschreibung	21
5.5 Verkehrsanbindungen	21
5.6 Lagequalität.....	22
6 Grundstücksbeschreibung	22
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	22
6.2 Baugrundbeschaffenheit	22
6.3 Immissionen/Beeinträchtigungen	23
6.4 Erschließung / Medien	23
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	23
7.1 Denkmalschutz.....	23
7.2 Städtebauliche Ausweisung	23
7.3 Bebauungsplan	23
7.4 Bodensondierung	23
7.5 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	23
8 Gebäudebeschreibung	23
8.1 Art der Bebauung, Flächen	24
8.2 Rohbau und Ausbau	24
8.3 Außenanlagen	25
8.4 Stellplätze/Parkraumbangebot.....	25
8.5 Naturgefahren	25
8.6 Barrierefreiheit.....	25
8.7 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren	25
8.8 Wirtschaftliche Beurteilung.....	26
8.9 Baumängel und Bauschäden	26
8.10 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsrückstand	26
8.11 Erfolgte Verbesserungen / Modernisierungen / Instandhaltungen.....	26
8.12 Restnutzungsdauer	27

9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	27
9.2	Wertermittlungsverfahren	27
9.3	Vergleichswertverfahren	28
9.4	Ertragswertverfahren.....	29
9.5	Sachwertverfahren	30
9.6	Begründung des Verfahrensansatzes.....	30
10	Bodenwertermittlung.....	32
10.1	Grundlagen.....	32
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	32
10.3	Bodenrichtwerte	32
10.4	Bodenwertentwicklung/Bodensondierung.....	32
10.5	Anpassungen des Bodenwertes	32
11	Sachwertermittlung.....	35
11.1	Grundlagen.....	35
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen.....	35
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	37
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	37
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
11.6	Sachwert	39
12	Ertragswertermittlung	40
12.1	Rohertrag / Sollmietniveau.....	40
12.2	Ertragswertberechnung.....	41
13	Vergleichswertermittlung	42
13.1	Vergleichswert.....	42
14	Verkehrswert.....	44
14.1	Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	44
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	44
14.3	Verkehrswert	45
15	Anlagenverzeichnis	46

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 Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	XXX 08.09.2025 Düren Üdingen
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:
6	4	137
		Fläche: 911,00 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	595		210,00			Ja	124.950 €
Hinterland - Gartenland	316		21,00			Ja	6.636 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch							911,00 m ²
davon zu bewerten							911,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1957	80 Jahre	12 Jahre	321,30 m ² BGF
Garage	1957	60 Jahre	5 Jahre	22,75 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus	157 m ²	0 m ²
Garage	0 m ²	0 m ²
	Σ 157 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		157 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	131.586 €
Sachwert	126.519 €
Ertragswert	123.650 €
Vergleichswert	120.891 €

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**

Ableitung vom Sachwert

127.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	810 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	10,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	9,37 %
	Nettorendite (ReE/x)	7,05 %
Mietfläche	Wohnfläche	157 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	157 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.904 €
	Jahresreinertrag	8.955 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,70 %
	Gewerbe	
	Ø	1,70 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	24,77 %
	Gewerbe	
	Ø	24,77 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
33 K 45/25
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

25. 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: 25.11.2025
 Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- XXX,
- XXX.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt von 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

Freistehendes (ehemaliges Wohnhaus mit Verkaufsraum), vermutlich zuletzt als Einfamilienhaus genutzt in massiver, überwiegend 1,5-geschossiger Bauweise, teilunterkellert mit einem I-geschossigen, unterkellerten Flachdachanbau, nach den Grundrissplänen ist das Dachgeschoss tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut. Linksseitig angebaut wurde eine massive Garage mit Flachdach.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich unbewohnt und tlw. eingerichtet.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Grundrisse-Schnitte	vorhanden			30.12.2025	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom betreibenden Gläubiger bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 08.09.2025,
- Lageplan,
- Grundrisszeichnungen,
- Schnitte.

3.5 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Erschließungskostenauskunft,

- 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.

3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten,

zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs 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.

3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Die Immobilien konnte nur von außen besichtigt werden. Es wird ein erheblich vernachlässigter Allgemeinzustand auf Basis der Außenbesichtigung auch für den Innenbereich in dieser Wertermittlung unterstellt.

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Düren vom 15.10.2025 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt?
Seit dem 01.01.2002 ist auf den Namen des Eigentümers an der Objektadresse ein Gewerbebetrieb „Sachverständiger und Dienstleister der Veranstaltungstechnik, Sonstige Gewerbliche Dienstleistungen, Sonstige Dienstleistungen angemeldet.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Es wurde kein Zubehör festgestellt.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Auf dem Grundstück stehe zwei gebraucht Anhänger und ein Lastenaufzug, die nach den Firmenbeschriftungen einem örtlichen Dachdecker zugeordnet werden können. Dieser konnte von mir trotz mehrmaliger telefonischer Versuche nicht erreicht werden. Die Eigentumsverhältnisse sind daher unklar.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Keine bekannt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es ist eine Baulast eingetragen und dieser wird im Rahmen der Bewertung wertmindernd berücksichtigt.
- 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: Ja, nach Rücksprache und schriftlicher Auskunft wird diese jedoch gelöscht.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.
- Das Objekt unterliegt nach den mir zugänglichen Unterlagen nicht der Wohnungsbindung.

Auf dem Grundstück steht ein Zigarettenautomat Firma Hall, Automaten Nummer 221593. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gebietsverkaufsleiter ist der Automat noch in Nutzung und die Provision beträgt für das vergangene Jahr rd. 120 €. Es handelt sich um einen Altvertrag, hier ist eine Steigerung auf bis zu 300,00 € p.a. denkbar oder der Automat kann auch kurzfristig abgebaut werden.

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 08.09.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	10	6	Üdingen	4	137	911,00

Gesamtfläche 911,00 m²
davon zu bewerten: **911,00 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 €
10	2	6	137	Masten- und Kabelrecht - zugunsten der Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund HRB 30872).	Nach schriftlicher Mitteilung der Westnetz GmbH vom 01.12.2025 wird das Recht beim nächsten Notargang zur Löschung freigegeben. Daher ist das	

						Recht nicht bewertungsrelevant.	
--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:
 Nicht bewertungsrelevant, da die Eintragung gelöscht wird.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Baulasten liegen vor
 Baulastenauskunft vom: 27.11.2025

Es ist die folgende Baulast eingetragen:

Baulastenverzeichnis von <u>Kreuzau-Üdingen</u>		Baulastenblatt Nr. <u>21</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Üdingen, Dorf-</u>		Sr. Nr. _____
Gemarkung <u>Üdingen</u> Flur <u>4</u> Flurstück <u>137</u>		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Übernahme des fehlenden Bauwichts (§ 7 BauO NW) gemäß Eintragung im beigefügten Lageplan in der Größe von 1,00 m x 11,50 m = 11,50 qm zugunsten der westlichen Nachbarparzelle Nr. 23/3 der Flur 3 in der Gemarkung Üdingen Eingetragen: <u>12</u> . Dezember 1984 <i>Jansen</i> (Jansen)	B.A. 18.144 B.S. 1942/84



Der betroffene Bereich liegt innerhalb einer Grundstückstiefe von 35 m, von der belasteten Fläche ist bei einer Nutzung z.B. durch ein Nebengebäude/Garage eine Abstandfläche (3 m) zusätzlich einzuhalten, daher wird der vierfache Grundstücksbereich als BoG in dieser Wertermittlung wertmindernd anstelle von Bauland als Gartenland bewertet.

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.). Auftragnehmerseits 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 Dorfstraße gilt nach telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Kreuzau vom 16.12.2025 als ausgebaute Erschließungsanlage.

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

Die Dorfstraße ist in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügt über einen zweiseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße. Östlich grenzt das Bewertungsgrundstück an eine öffentliche Fläche, die als Parkplatz Zufahrt für den benachbarten Sportplatz genutzt wird.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

- Aufgestellter Zigarettenautomat, Provisionszahlungen, Mietvertrag, Kündigungsfristen sind mir nicht bekannt.

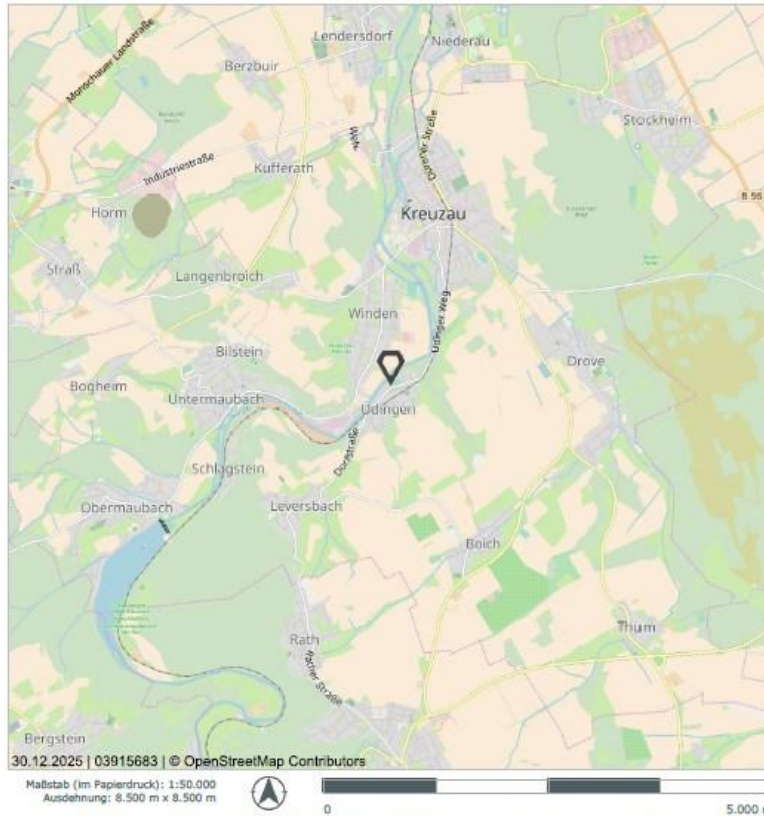
Es wird hier wertneutral unterstellt, dass der Zigarettenautomat innerhalb von drei Monaten nach Aufforderung vom Eigentümer entfernt wird.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Regionalkarte on-geo

52372 Kreuzau, Dorfstr. 42



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 Maßstabbereich 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

5.2 Demografie

Wohnimmobilien Makrolage

52372 Kreuzau, Dorfstr. 42

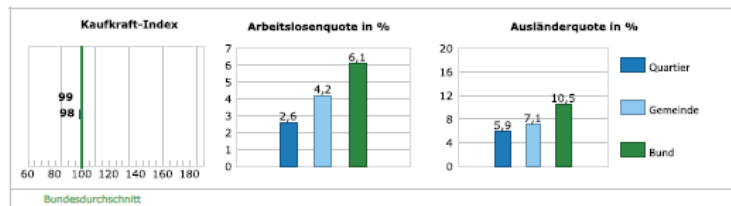
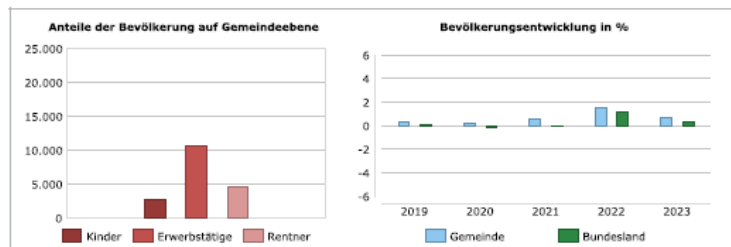


GEBIETSZUÖRDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düren
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (60,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Nideggen, Stadt (6,2 km)

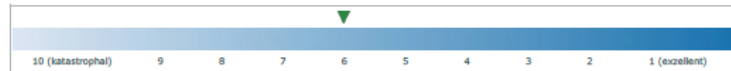
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	18.061	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.081
Haushalte (Gemeinde)	8.382	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.736



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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

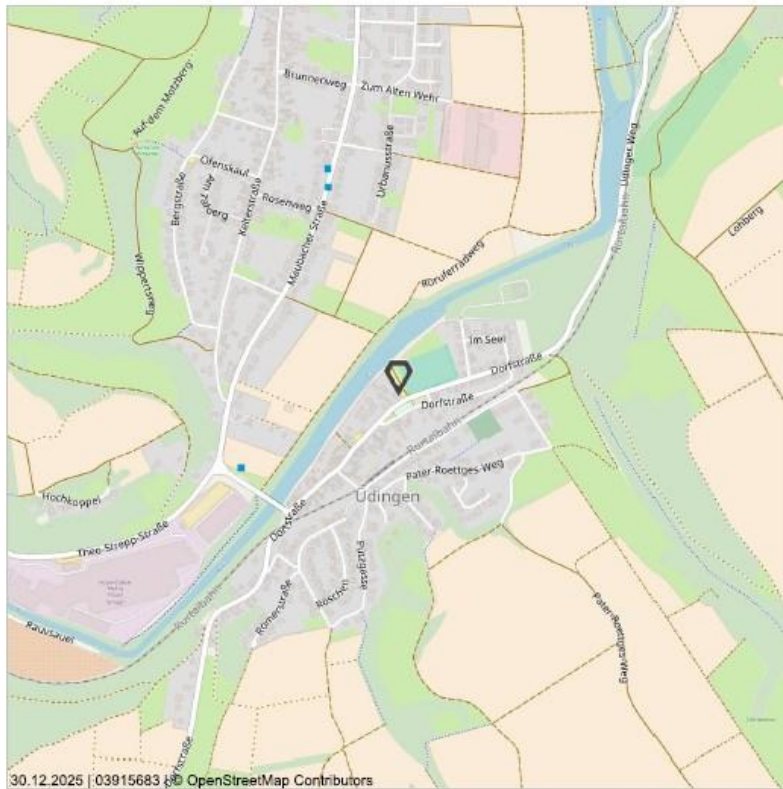


Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatabank. Stand: 2025

5.3 Mikrolage

Stadtplan on-geo

52372 Kreuzau, Dorfstr. 42



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

Wohnimmobilien Mikrolage

52372 Kreuzau, Dorfstr. 42



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)	6/Anschlussstelle Düren (12,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Üdingen (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (8,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (64,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Keubqen (0,5 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,2 km)
Zahnarzt	(1,9 km)
Krankenhaus	(4,6 km)
Apotheke	(2,1 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
ELZ	(8,3 km)
Kindergarten	(0,0 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(1,8 km)
Hauptschule	(1,8 km)
Gesamtschule	(3,2 km)
Gymnasium	(1,8 km)
Hochschule	(29,0 km)
DB Bahnhof	(0,2 km)
DB Bahnhof ICE	(8,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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 03915683 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)	6/Anschlussstelle Düren (12,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Üdingen (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (8,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (64,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Keubqen (0,5 km)

5.6 Lagequalität

- Wohnlage: durchschnittlich, dörflich geprägt,
- Gewerbelage: einfache Gewerbelage (ehemals Ausstellungsraum),

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 137. Das zu bewertende Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist eben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rot umrandet:



- Grundstücksbreite (Straßenfront): rd. 17 m,
- Grundstückstiefe: rd. 53 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

Es sind keine Immissionen oder Beeinträchtigungen im Rahmen der örtlich zulässigen Nutzung bekannt.

6.4 Erschließung / Medien

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

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Weder das Gebäude noch das Grundstück unterliegen dem Denkmalschutz.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) ausgewiesen.

7.3 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Innenbereichssatzung. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Bodensondierung

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| • Baulandbereich (bis 35 m Tiefe) | 5595 m ² , |
| • Gartenland/Hinterland: | 316 m ² , |
| • Nicht rentierlicher Bodenanteil: | 0 m ² . |

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:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (60% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (67% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1957
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	321 m ² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1957
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	23 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Gebäudeart:	Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, jetzt vermutlich Einfamilienhaus.
Baujahr(e):	1957.
Anzahl Geschosse:	1 bis 2.
Unterkellerung:	Teilweise.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Klinker.
Dach:	Haupthaus Satteldach, vermutlich Holzdach in Zimmermannskonstruktion, ohne zeitgemäße Wärmedämmung und Isolierung, Beton- oder Tonpfannen, Anbau Flachdach, augenscheinlich mal als Terrasse genutzt

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidung:	Nicht bekannt.
Türen:	Hintertüre und Seitentüre einfache Holztüre mit Fensterelement, ansonsten nicht bekannt.

Fenster:	Nicht bekannt, Rollläden tlw. Holz, tlw. Kunststoff.
Treppe(n):	Kelleraußentreppe Beton, Seitentreppe und Eingangstreppe Beton.
Sanitär:	Nicht bekannt.
Elektro- installationen:	Nicht bekannt.
Heizung/ Warmwasser:	Nicht bekannt, ÖL-Einfüll-Stutzen außen sichtbar.
Wärmeverteilung:	Nicht bekannt.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Balkon zur Straßenseite (baufällig, Betonsanierung nötig), Dachterrasse auf dem Flachdachanbau.
Sonstige Ausstattungen:	Zwei Dachgauben.

8.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Hausanschlüsse,
- Grundstück Natur belassen

8.4 Stellplätze/Parkraumangebot

- Kfz-Stellplätze: Grundstück wurde vermutlich als Abstellplatz genutzt, jetzt verwildert.
- Garage: Massive Garage, Zufahrt verwildert.

8.5 Naturgefahren

- Hochwasserrisiko: GK 1 sehr geringe Gefährdung.
- Starkregenereignis: starke Gefährdung (Stufe 4 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, erhebliche Vernachlässigung der Gebäudesubstanz von außen erkennbar, Ein erhöhter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau wurde bezüglich des Bewertungsobjektes festgestellt und auch für den Innenbereich unterstellt und wird wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nachfolgend in einem eigenen Gliederungspunkt beurteilt und ggf. berücksichtigt.

Grundrisslösung:

Erdgeschoss mit drei Eingängen, vermutlich Wohnzimmer, Wohnküche, Diele, Badezimmer zwei Schlafzimmern im Anbau sowie im Dachgeschoss drei Zimmern nach den mir vorliegenden Grundrissen aus dem Jahr 1957. Ursprünglich war der Eingangsbereich mit dem dahinter liegenden Raum als Verkaufsraum geplant und genehmigt.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Eine Drittverwendung ist nur dann gegeben, wenn der Sanierungsstau im Innenbereich in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht, was hier unterstellt wird.

8.9 Baumängel und Bauschäden

- Balkon sanierungsbedürftig.

8.10 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsrückstand

Folgende Maßnahmen stehen vermutlich derzeit zur Ausführung an:

- Heizung,
- Elektro,
- Sanitäranlagen einschließlich wasserführende Leitungen,
- Fassade/Fassadendämmung,
- Dach/Dachdämmung,
- Bodenbeläge und Maler- und Tapezierarbeiten,
- Grundrissanpassung an moderne Wohnanforderungen
- Balkon- und Terrassensanierung,
- Sanierung der Eingangsbereiche und Außentüren,
- Fenster,
- Sonstiges.

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal mit 34 % des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes 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

- Keine bekannt.

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:	1957
Objektspezifisches, bewertungsrelevantes Baujahr:	1957
Objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer(n):	12

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.

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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichsverfahren 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 Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als

Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines 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 Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebegründstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

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

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

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind, am Sachwert und bei Objekten, bei denen eine gewerbliche Nutzung oder eine Renditeerzielungsabsicht überwiegt am Ertragswert. Dementsprechend wird bei der 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/40m Tiefe) 595 m²,
- Gartenland/Hinterland: 316 m²,
- Nicht rentierlicher Bodenanteil: 0 m².

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 gemischt genutzt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses bezieht sich der Bodenrichtwert der Zone Nr. 4 ebenfalls auf gemischt genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

(2) Maße der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine GRZ oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

(3) Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss gibt in Bezug auf den Bodenrichtwert eine Grundstücksgröße 525 m² an bei einer Tiefe von 35 m an. Da der Baulandbereich auf Basis der Grundstücksbreite von rd. 17 m bis zu einer Tiefe von 35 m ermittelt wurde bedarf es keiner weiteren Anpassung des Bodenrichtwerts.

(4) Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(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 erheblichen, 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:

210,00 €/m².

Hinterland und Gartenland wird mit 10 % des vorgenannten Bodenrichtwertes bewertet.

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 210,00 €/m²

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

zu 2 Hinterland - Gartenland Bodenrichtwert: 210,00 €/m²

- 90,00% = 189,00 €/m² (Gartenland - Hinterland)
= 21,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Bauland	595	210,00					Ja	124.950
2	Hinterland - Gartenland	316	21,00					Ja	6.636

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

Bodenwert (gesamt)

131.586 €

entspricht 106 % 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: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 60 %
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 67 %
 Ausstattungsstufe: 2,00
 tabellarische NHK: 608 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Hausanschlüsse	1	5.000	nein	15
Dachgaube	2	5.000	nein	15
Balkon	1	2.500	nein	7
Kelleraußen- treppe	1	3.000	nein	9
Zugangstreppe	2	3.000	nein	9

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 663 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 663 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.257 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 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
Beschreibung						
1 Keller	1,00	9,90	9,00		89,10	89,10
1 Erdgeschoss	1,00	14,80	9,00		133,20	133,20
1 DG	1,00	11,00	9,00		99,00	99,00
Summe Wohnhaus						321,30
2 Garage	1,00	6,50	3,50		22,75	22,75
Summe Garage						22,75

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

344,05 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	alle	1957	80	12	321,30 m ² BGF	1.257	17,00	Linear	85,00	70.879
2	Garage	alle	1957	60	5	22,75 m ² BGF	422	12,00	Linear	91,67	895

Σ 71.774

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

alterswertgeminderte Herstellungskosten	71.774 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 3.588 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	75.362 €
+ Bodenwert	131.586 €
vorläufiger Sachwert	206.948 €

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 ausreichend abgebildet. Besonderheiten sind diesbezüglich nicht zu bewerten.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren, die hier Anwendung finden. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,99 bzw. mit einer Minderung von 1 % angesetzt.

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 Bewertungsobjektes wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand,

Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen 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

- 8.700 € (Minderung Baulast)

Besondere gebäudespezifische Grundstücksmerkmale

- 69.659 € (Minderung Instandhaltungsrückstand)

Zusammenfassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag
Besondere bodenspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.700,00 €
Besondere gebäudespezifische Grundstücksmerkmale	-69.659,00 €
Gesamt	- 78.359,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rund	- 78.000,00 €

11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		206.948 €
± Marktanpassung	-1,00 %	-2.070 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		204.878 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Baulast Fläche 11,51 m ² zzgl. Abstandsfläche auf eigenem Grundstück 3 x 11,51 = 46,04 m ² x (210 - 21) =		8.700 €
Instandhaltungsrückstand	34,00%	69.659 €
Sachwert		126.519 €

12 Ertragswertermittlung

12.1 Rohertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	Wohnhaus	157	11.304		
2	Garage		600		
		Σ 157	Σ 11.904	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	157 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	11.904 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung						Jahre	%		
	w	1	Wohnen / Wohnhaus (mit ehem. Verkaufsraum)	12	1,70	1	157,00		6,00	11.304
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	5	1,70	1			50,00	600	113
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 12	Ø 1,70	Σ 1	Σ 157,00			Σ 11.904	Σ 2.238

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

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung		€/m ²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m ²	% RoE	% RoE
			/Stk.					€/m ²	/Stk.		
w	1	Wohnen / Wohnhaus (mit ehem. Verkaufsraum)	14,00	0,46	359,00	3,17	2,00				24,62
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	106,00	0,98	47,00	7,83	2,00				27,50
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten								Ø 24,77

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
Einfamilienhaus (frei- stehend)	155	1962	52372	durchschnittlich	mäßig	einfach	30.09.2023	1.290	1.309
Einfamilienhaus (frei- stehend)	100	1954	52372	durchschnittlich	mäßig	einfach	31.03.2021	1.400	1.507
Einfamilienhaus (frei- stehend)	123	1967	52393	unterdurchschnittlich	mäßig	einfach	30.04.2017	691	1.032
Einfamilienhaus (frei- stehend)	152	1965	52385	durchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.11.2021	1.579	1.364
Einfamilienhaus (frei- stehend)	132	1957	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.06.2020	1.591	1.768
Einfamilienhaus (frei- stehend)	125	1947	52355	durchschnittlich	mäßig	einfach	31.08.2019	1.200	1.493
Einfamilienhaus (frei- stehend)	151	1960	52372	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.09.2023	1.987	1.874
Einfamilienhaus (frei- stehend)	122	1971	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.10.2023	2.049	1.764
Einfamilienhaus (frei- stehend)	126	1959	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.05.2021	1.460	1.308
Einfamilienhaus (frei- stehend)	182	1970	52355	durchschnittlich	mäßig	einfach	31.12.2015	879	1.493
Einfamilienhaus (frei- stehend)	104	1956	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	31.10.2024	2.260	2.063
Zweifamilienhaus (frei- stehend)	168	1962	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.12.2022	2.034	1.802
Einfamilienhaus (frei- stehend)	155	1965	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2017	1.030	1.389
Einfamilienhaus (frei- stehend)	107	1965	52385	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.11.2018	1.425	1.841
Einfamilienhaus (frei- stehend)	163	1960	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.04.2020	1.840	1.843
Zweifamilienhaus (frei- stehend)	164	1978	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	30.04.2023	1.585	1.356
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	113	1968	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.10.2024	1.836	1.802
Einfamilienhaus (Dop- pelhaushälfte)	150	1970	52372	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	mittel	30.06.2018	1.050	1.333
Einfamilienhaus (frei- stehend)	112	1979	52372	durchschnittlich	durchschnittlich	einfach	31.12.2016	1.205	1.596
Einfamilienhaus (frei- stehend)	139	1975	52372	durchschnittlich	gut	mittel	30.06.2025	2.410	1.769

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 1.032 – 2.063 €/m² (20 Objekte)
Mittelwert: 1.551 €/m²

13.1 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert 199.250 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge		
Baulast Fläche 11,51 m ² zzgl. Abstandsfläche auf eigenem Grundstück 3 x 11,51 = 46,04 m ² x (210 - 21) =		8.700 €
Instandhaltungsrückstand	34,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert	69.659 €
Vergleichswert		120.891 €

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	131.586 €
<input checked="" type="radio"/> Sachwert	126.519 €
<input type="radio"/> Ertragswert	123.650 €
<input type="radio"/> Vergleichswert	120.891 €
<input type="radio"/> Liquidationswert	n.b.
<input type="radio"/> Investmentwert	n.b.
<input type="radio"/> Zustandswert	n.b.
	126.519 €
+ Zuschläge	<input type="text" value=""/> €
- Abschläge	<input type="text" value=""/> €
	Marktwert (lastenfrei) 126.519 €
- Summe der Lasten	<input type="text" value=""/> €
	Marktwert (ungerundet) 126.519 €
Marktwert runden auf	<input type="text" value="gemäß Stammdaten"/> ▼
Marktwert	<input type="text" value="127.000"/> €

14.3 Verkehrswert

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

Dorfstr. 42 in 52372 Kreuzau

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 **25.11.2025** auf:

127.000 €

(in Worten: einhundertsevenundzwanzigtausend 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 06. Januar 2026



.....
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

Grundrisse-Schnitte

Fotodokumentation

Außenansichten (2):



Außenansichten (3):



Außenansichten (4):



Außenansichten (5):



Außenansichten (1):



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52372 Kreuzau
 Straße, Hausnummer: Dorfstr. 42
 Einwohnerzahl: 17.687
 Lage (Wohnen): unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)
 unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 210,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche
 Geschosszahl: I-II
 Grundstücksfläche: 525 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: -18 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 1141 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
 Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wohnhaus (mit ehem. Verkaufsraum): 6,44 €/m² (Spanne: 5,83 – 7,12 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen: Es wurden 1436 Objekte im Umkreis von 5,5 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 1,2 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 5,9 (hoch).

Stellplatz (innen): 46,98 €/Stellplatz (Spanne: 38,24 – 57,72 €/Stellplatz)

Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 31,5 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 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz:

Wohnen – RND: 12 Jahre
Bemerkungen:

3,95 % (Spanne: 3,25 – 4,80 %, Konfidenzniveau: 3,1)

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:

25.11.2025

Quelle:

LORA Immo Data Base

Vergleichspreise:

Wohnen (marktüblich):

1.496 €/m² (Konfidenzintervall: 1.282 – 1.745 €/m²)

Bemerkungen:

Es wurden 2336 Objekte im Umkreis von 6 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 4,3 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Garage:

13.222 € (Spanne: 10.044 – 17.405 €)

Bemerkungen:

Es wurden 1791 Objekte im Umkreis von 31,5 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 4,9 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