
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Eigentumswohnung Nr. 3 (033 K 063/23)** bebauten Grundstücks

Stockberg 23
in **52393 Hürtgenwald, Vossenack**

zum **Wertermittlungstichtag 12.01.2024** und
zum **Qualitätstichtag 12.01.2024**



Verkehrswert: 117.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 117.000 €

Gutachten Nr.: 24-000015

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

Gutachter/in:

Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

erstellt am 17. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung	11
3.2 Bebauung und Grundlagen	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen	11
3.4 Allgemeine Unterlagen	12
3.5 Eingeholte Informationen	12
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	12
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	13
4.2 Baulasten	14
4.3 Altlasten.....	14
4.4 Erschließungszustand	15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage.....	16
5.2 Demografie	17
5.3 Mikrolage.....	18
5.4 Verkehrsanbindungen	19
5.5 Lagequalität.....	20
6 Grundstücksbeschreibung	21
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	21
6.2 Bodensondierung	21
6.3 Baugrundbeschaffenheit	21
6.4 Immissionen/Beeinträchtigungen	22
6.5 Erschließung / Medien	22
7 Gebäudebeschreibung	23
7.1 Art der Bebauung, Flächen	23
7.2 Rohbau und Ausbau	23
7.3 Außenanlagen	24
7.4 Kfz-Stellplätze	24
7.5 Instandhaltung/Modernisierung	24
7.6 Energieausweis.....	24
7.7 Wirtschaftliche Beurteilung.....	24
7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	25
7.9 Restnutzungsdauer	25
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	27
8.2 Wertermittlungsverfahren	27
9 Bodenwertermittlung.....	31
9.1 Grundlagen.....	31
9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	31
9.3 Bodenrichtwerte	31

10	Ertragswertermittlung	32
10.1	Grundlagen.....	32
10.2	Rohertrag / Sollmietniveau	33
10.3	Rohertrag	33
10.4	Ertragsansatz	33
10.5	Liegenschaftszinssatz	33
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
10.7	Bewirtschaftungskosten	34
10.8	Ertragswertberechnung.....	35
11	Vergleichswertermittlung	36
11.1	Vergleichswertermittlung.....	36
11.2	Vergleichswert.....	37
12	Verkehrswert.....	38
12.1	Marktlage am Wertermittlungstichtag.....	38
12.2	Ableitung des Verkehrswertes	38
12.3	Verkehrswert	38
13	Anlagenverzeichnis	40

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

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

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

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

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

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

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

Literaturverzeichnis

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

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 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 Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	2.1 XXX
	2.2 XXX
Eigentümer/in	XXX
Grundbuchauszug vom	16.10.2023
Amtsgericht	Düren
Grundbuch von	Vossenack

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	3	8	303	68	246	240,21 m²
1	3	8	304	68	246	9,12 m²
1	3	8	604	68	246	118,03 m²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Bauland	367,36 m²	170,00 €/m²	Ja	62.451 €
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)			367,36 m²
	davon zu bewerten			367,36 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung Nr. 3 DG	82,74 m²	0 m²
	Σ 82,74 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		82,74 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	62.451 €
	Ertragswert	117.045 €
	Vergleichswert	113.021 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	117.000 €
---	----------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	1.410 €/m²
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,09 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,71 %

Mietfläche	Wohnfläche	82,74 m²
	Nutzfläche	0 m²
	Σ	82,74 m²

Ertrag	Jahresrohertrag	5.957 €
	Jahresreinertrag	4.344 €
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50 %
	Gewerbe	
	Ø	2,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	27,07 %
	Gewerbe	
	Ø	27,07 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
033 K 063/23
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 12. Januar 2024.

Bewertungszweck:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke

- der Zwangsversteigerung.

Definition Verkehrswert (Marktwert)

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 12.01.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Robert Kuckertz.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt nur 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 Einfamilienhaus, das in mehreren Bauabschnitten im Wesentlichen 1993-1995 errichtet und erweitert wurde. Das Gebäude wurde in tlw. in I und tlw. in II-geschossiger Bauweise, nicht unterkellert und mit einer einseitig angebauter Garage gebaut und im Jahre 2000 in drei Wohnungseigentume mit Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgeteilt.

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im Dach- bzw. Obergeschoss des Hauses und umfasst nach Teilungserklärung einen Flur, drei Abstellräume, Dusche/WC, Küche, Wohn- Schlafzimmer und Terrasse.

Die Wohnfläche des der Wohnung 3 konnte aus der Bauakte mit 82,74 m² entnommen werden, hierbei ist die Terrasse zur Hälfte berücksichtigt.

Von außen einsehbar war ein Teil des im Grundriss der Teilungserklärung als „Essen“ bezeichneten Raumes. In diesem Raum ist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung erkennbar, der nach Auskunft des Bewohners der rechten Erdgeschoss-Wohnung Nr. 2 das gesamte Gebäude versorgt und zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht in Betrieb, ggf. nicht funktionstüchtig ist. Die Größe dieses Raumes schätze ich auf 12 m². Damit liegt die Zentralheizung innerhalb der Wohnung Nr. 1, die Teilungserklärung ist diesbezüglich anzupassen und entsprechende Vereinbarungen zu treffen oder die Zentralheizung im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu installieren.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt aber ggf. eingerichtet. Eventuelle Entrümpelungs- und Entsorgungskosten sind nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

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:
Grundriss DG	vorhanden			20.02.2024	
Wohnflächen Anbau Zusammenfassung	vorhanden			17.02.2024	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- -Grundbuchauszug.

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 vom 16.01.2024,
- Baulastenauskunft vom 16.01.2024,
- Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Gemeinde Hürtgenwald und der Kreisverwaltung Düren,
- Einsichtnahme in die Grundakte, Grundbuchamt Düren und Erstellung von Fotos der Pläne,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2022/2023,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf BulwienGesa AG/riwis online
- Datenabruf ongeo,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Prognos Zukunftsatlas 2022, Prognos AG Berlin,
- Regio- und 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. Dem entsprechend 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 Wohnung Nr. 3 konnte nicht von Innen besichtigt werden. Es wird auf Basis der besichtigten Bereiche ein üblicher Instandhaltungszustand und Ausstattungszustand unterstellt und bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 16.10.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	3105	1	Vossenack	3	8	303	68	246	240,21
	3105	1	Vossenack	3	8	304	68	246	9,12
	3105	1	Vossenack	3	8	604	68	246	118,03

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

367,36 m²**davon zu bewerten:****367,36 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

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

2.1 XXX
2.2 XXX
XXX

Es liegen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

16.01.2024

Es sind zu Lasten der drei zu bewertenden Flurstücke zwei Vereinigungsbaulasten für die Flurstücke Nrn. 303 und 604 (A 122 und A123) eingetragen. Diese sichern die Legalität der aufstehenden Gebäude und sind nicht bewertungsrelevant. Das Flurstück Nr. 304 ist baulastenfrem.

4.3 Altlasten

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

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

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

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind i.d.R. nicht

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

Da zum Wertermittlungsstichtag kein Altlastengutachten bzw. Bodenuntersuchungsgutachten vorliegt, wird zunächst für die Bewertung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Altlastenverdacht ergeben oder eine Altlast nachgewiesen werden, müsste die Wertermittlung in diesem Gutachten entsprechend angepasst werden.

4.4 Erschließungszustand

Stockberg gilt als ausgebaute Erschließungsanlage.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 16.01.2024 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser, Gas und Strom erschlossen.

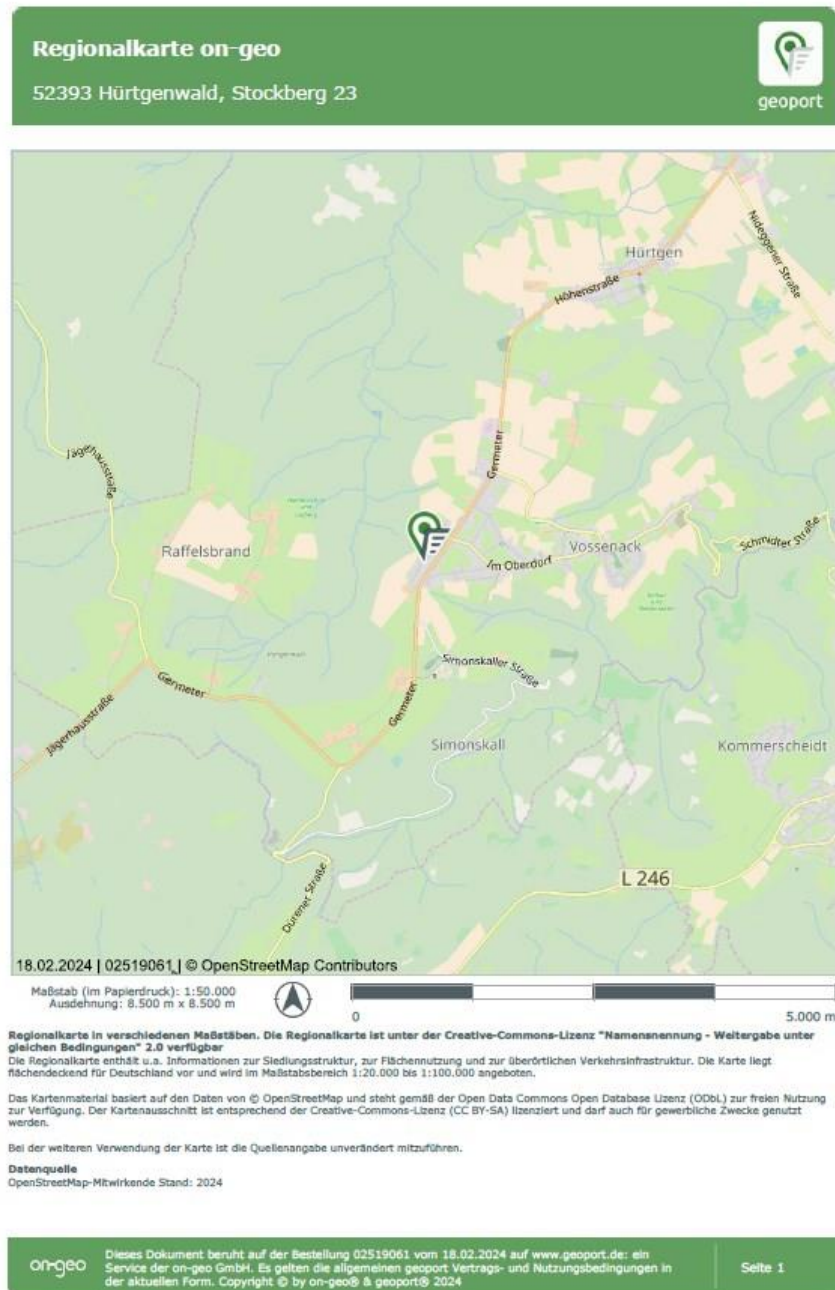
Stockberg ist in Bitumen bzw. Asphalt errichtet und verfügt über einen zweiseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich der Straße.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

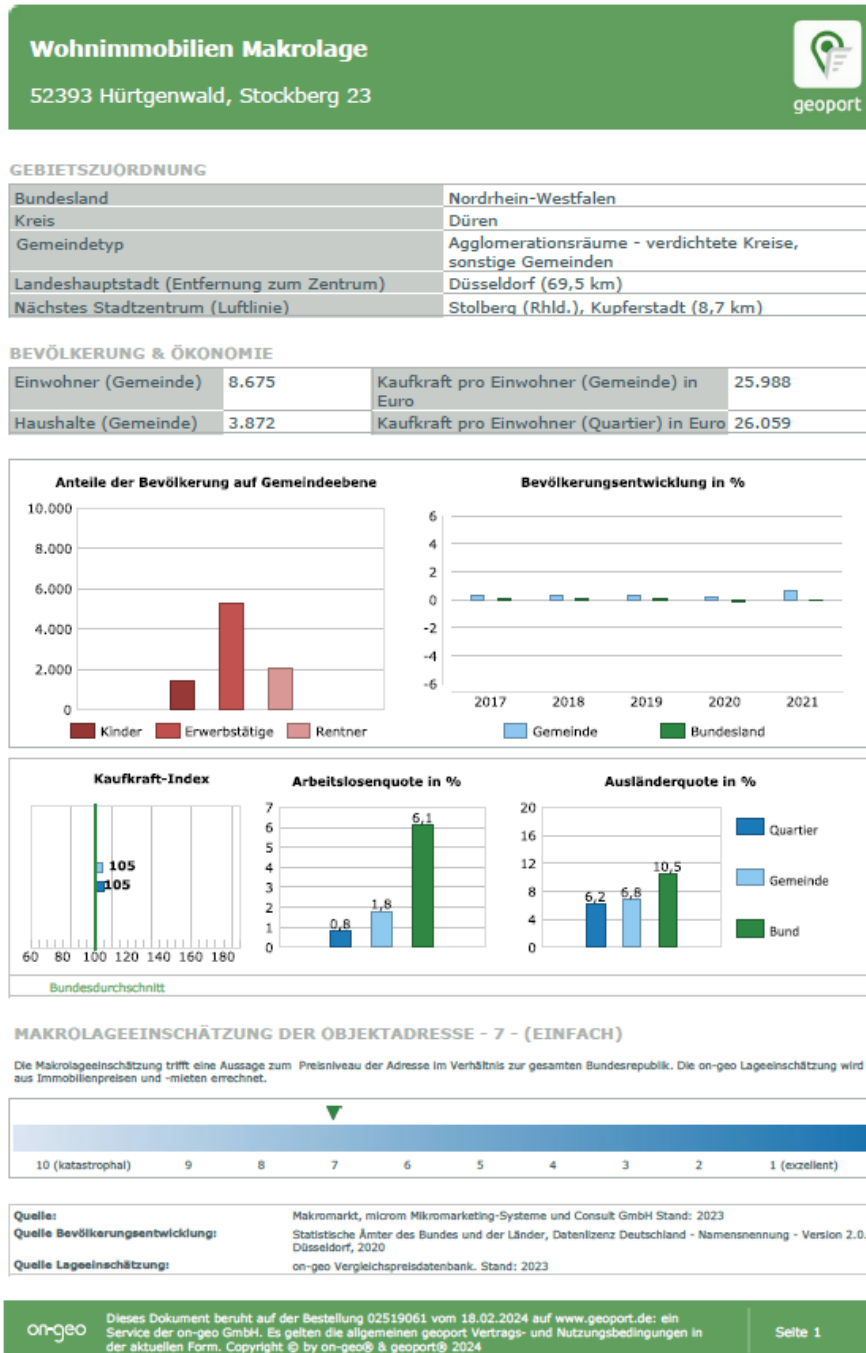
Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

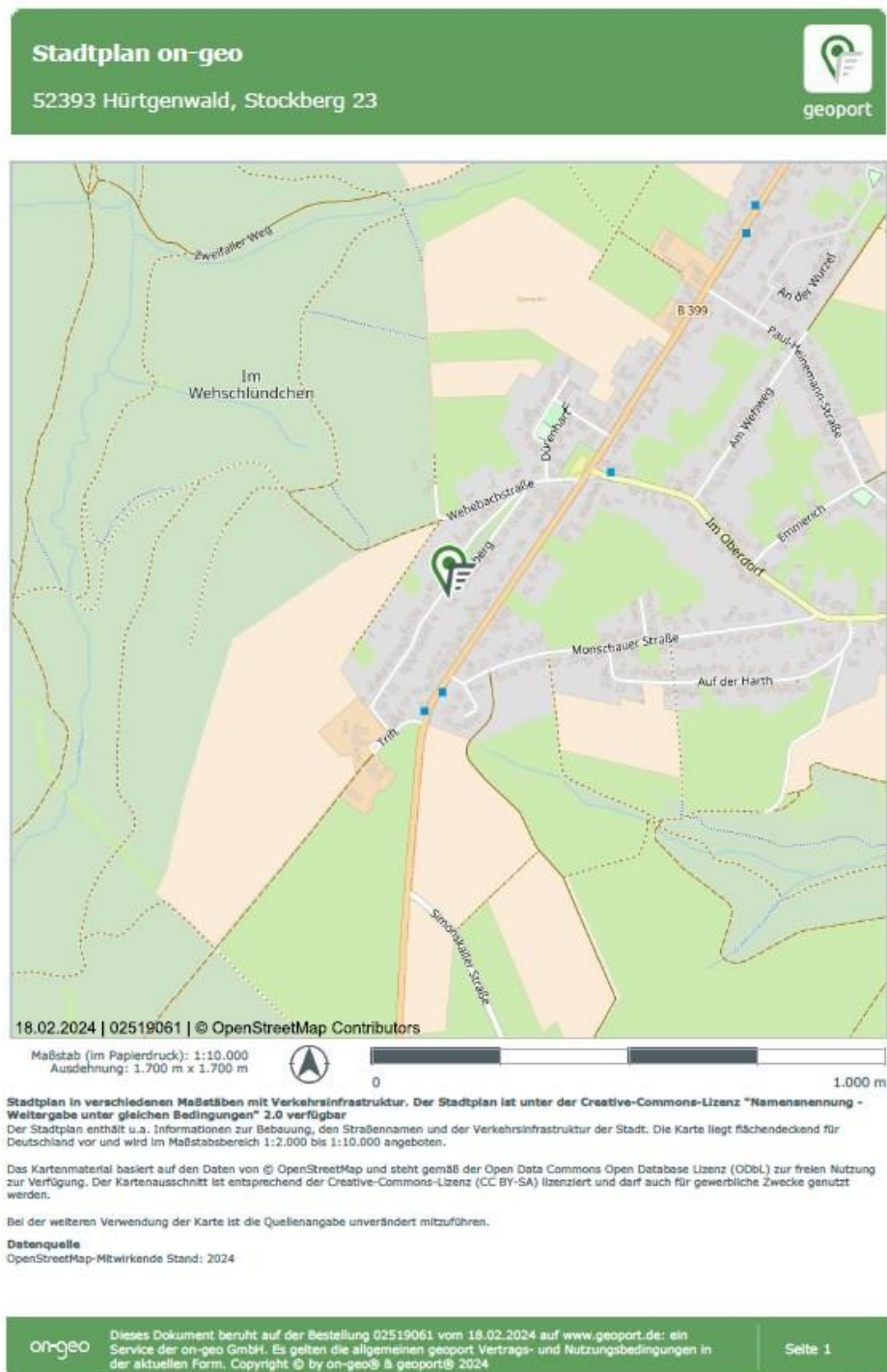
5.1 Makrolage

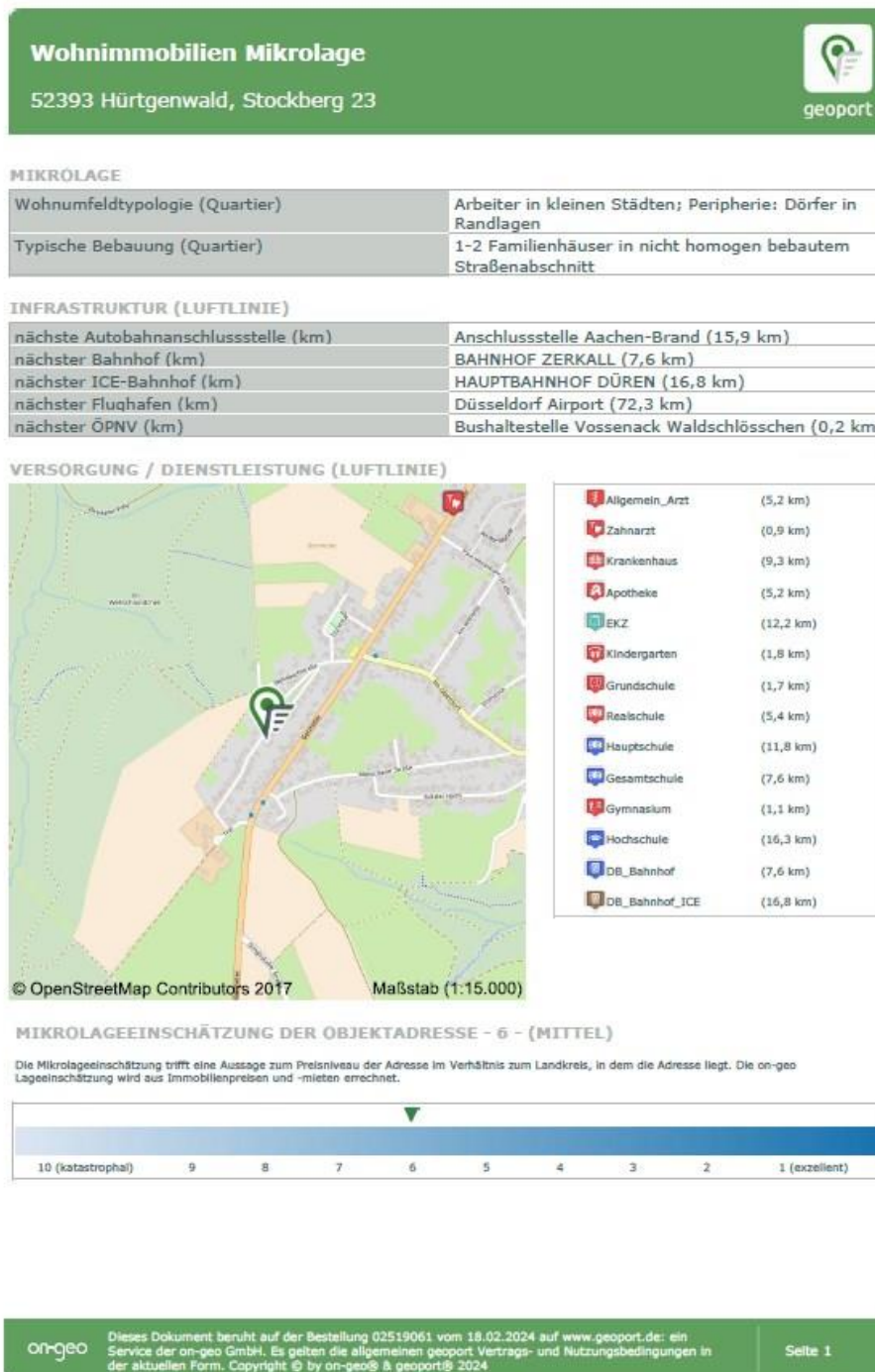


5.2 Demografie



5.3 Mikrolage





5.4 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Aachen-Brand (15,9 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ZERKALL (7,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DÜREN (16,8 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (72,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Vossenack Waldschlösschen (0,2 km)

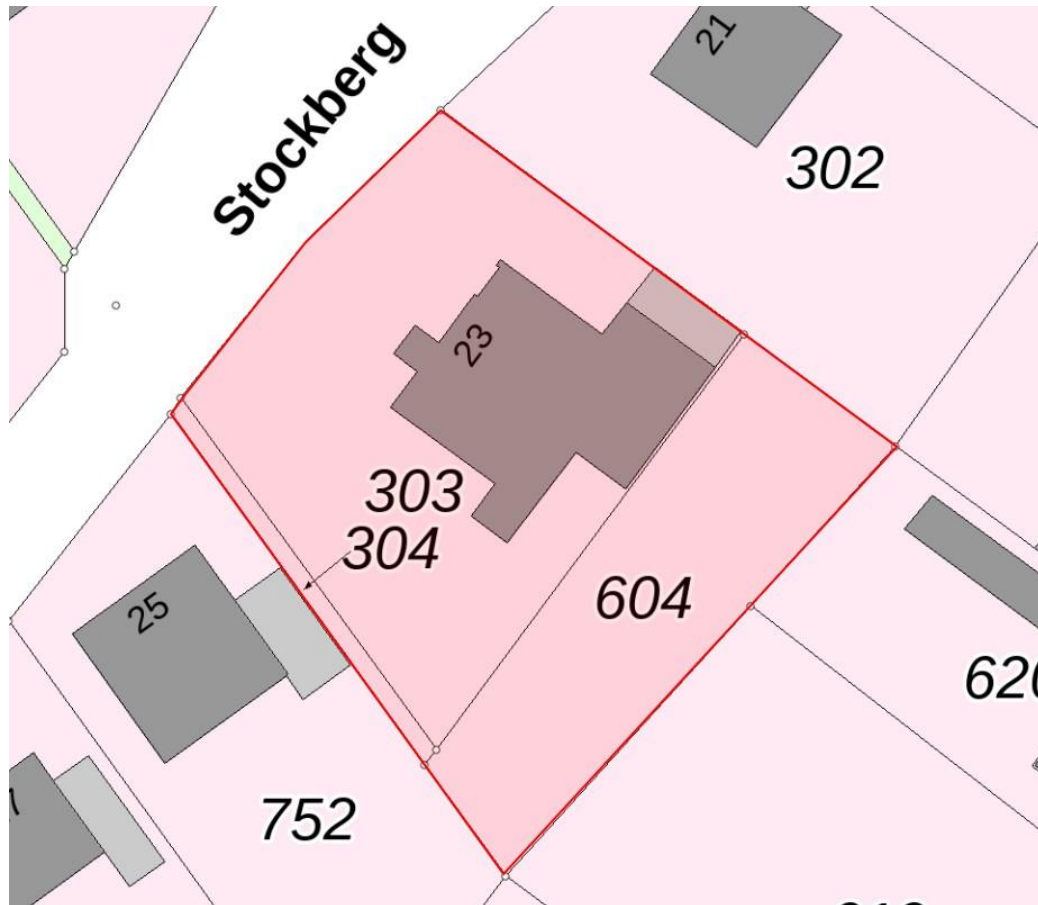
5.5 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb von Hürtgenwald-Vossenack ist ortsüblich.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten sind die Flurstücke Nrn. 303, 304 und 604. Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit ist eben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück rot umrandet:



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

6.2 Bodensondierung

- Bauland für das gesamte Grundstück im Rahmen der Bodenrichtwertdefinition.

6.3 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.

6.4 Immissionen/Beeinträchtigungen

Im Rahmen der örtlich zulässigen Nutzung konnten bei der Ortsbesichtigung keine Immissionen und Beeinträchtigungen festgestellt werden.

6.5 Erschließung / Medien

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

7 Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus, aufgeteilt in drei Wohneinheiten und mit einer Garage bebaut.

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

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

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

7.1 Art der Bebauung, Flächen

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

1 Eigentumswohnung Nr. 3 DG:

Gebäudeart nach NHK:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1993
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	3

7.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Ehemaliges Einfamilienhaus mit Garage, seit 2000 aufgeteilt in drei Wohneinheiten.
Baujahr(e):	Ursprungsbaujahr unbekannt, Anbauten und Umbauten 1993-1996
Anzahl Geschosse:	Tlw. I- und tlw. II-geschossig.
Unterkellerung:	Nein.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Soweit erkennbar massiv.
Fassade:	Tlw. Klinker- oder Riemchenverkleidung, tlw. Putzfassade, tlw. Holzlattung-Verkleidung (OG-Anbau), tlw. Schieferplatten.
Dach:	Tlw. Walmdach, tlw. Flachdach, tlw. Satteldach.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidung:	Nicht bekannt.

Deckenbekleidung:	Nicht bekannt.
Türen:	Wohnungsaußentüre Holz.
Fenster:	Vermutlich Doppelverglasung , überwiegend Holzrahmenfenster.
Treppe(n):	Holzstufen auf Metallträgern.
Küche:	Nicht bekannt.
Sanitär:	Nicht bekannt.
Elektro- installationen:	Vermutlich durchschnittliche Ausstattung.
Heizung/ Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Wärmeverteilung:	Vermutlich Flachheizkörper.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Terrasse, tlw. überdacht über Garage.
Sonstige Ausstattungen:	Keine.

7.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Hausanschlüsse, gärtnerische Anlagen (Natur belassen), Wege, Einfriedungen etc.

7.4 Kfz-Stellplätze

In der Teilungserklärung ist kein Stellplatz zur Wohnung aufgeführt, nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Außenstellplatz entsprechend der Nummer der Wohnung, der aber in der Örtlichkeit nicht gebaut wurde.

7.5 Instandhaltung/Modernisierung

In der Vergangenheit durchgeführte Instandhaltungen oder Modernisierungen sind mit nicht bekannt.

7.6 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

1 Eigentumswohnung Nr. 3 DG:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

Primärenergieverbrauch:

7.7 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise:

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

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung - basierend auf dem Grundriss - ist bedingt wirtschaftlich. Das Wohn-Schlafzimmer ist nur über die Küche erreichbar und damit eine gefangener Raum.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung als Wohnraum ist nach Abbau des Instandhaltungsstaus für das Wohneigentum und das Gemeinschaftseigentum mit Instandsetzung der Außenanlagen gegeben.

7.8 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Folgende Maßnahmen stehen derzeit zur Ausführung an:

Sonstige Wertabschläge								Schließen ✕
	Grund	Ableiten des Abschlags vom	Anrechnung im	[€/Jahr]	Laufzeit [Jahre]	Verzinsung [%]	vom Ertragsw. der baul. Anl. [%]	Betrag [€]
			Ertragswert					
	Modernisierung Zentralheizung anteilig	Eingabe	Ja					5.000
	Modernisierung Innenausbau geschätzt	Eingabe	Ja					15.000
	Modernisierung Gemeinschaftseigentum geschätzt...	Eingabe	Ja					3.500
								Σ 23.500

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal € 23.500 berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

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

7.9 Restnutzungsdauer

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

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

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

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.

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

8.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

8.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem 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 Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

8.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

8.6 Begründung des Verfahrensansatzes

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

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

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

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

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind, am Sachwert und bei Objekten, bei denen eine gewerbliche Nutzung oder eine Renditeerzielungsabsicht überwiegt, am Ertragswert. Beim Bewertungsobjekt steht eindeutig die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Dementsprechend wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Grundlagen

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

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

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

9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

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

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

9.3 Bodenrichtwerte

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

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 170,00 €/m²

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

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland	367,36	170,00					Ja	62.451

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

Bodenwert (gesamt)

62.451 €

entspricht 53 % des Ertragswertes

10 Ertragswertermittlung

10.1 Grundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

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

10.2 Rohertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Eigentumswohnung Nr. 3 DG	82,74	5.957		
		Σ 82,74	Σ 5.957	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	82,74 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	5.957 €

10.3 Rohertrag

Ist-Rohertrag:

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt. Ein Mietvertrag ist mir nicht bekannt.

10.4 Ertragsansatz

Ausgehend von vergleichbaren Marktmieten und hilfsweise von Daten aus Mietspiegeln und Mietpreisveröffentlichungen von entsprechenden Instituten oder Verbänden wie z. B. der Immobilienverbandes Deutschland (IVD), BulwienGesaAG etc. werden die folgenden Mieten als nachhaltig angesehen:

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude		Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / Wohnung Nr. 2	49	2,50	1	82,74		6,00	5.957	1.562
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 49	Ø 2,50	Σ 1	Σ 82,74			Σ 5.957	Σ 1.562

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

10.5 Liegenschaftszinssatz

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

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i. d. R: niedriger, wenn die die Bewertungsobjekte erstklassig gelegen und beschaffen sind.

Unter Berücksichtigung

- der normalen Wohnlage im ländlichen Bereich,
- des unterstellten, durchschnittlichen Ausstattungsstandards des Objektes,

- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietfläche,
- der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der Mischnutzung und Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten größer sind

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt mit 2,50 % angesetzt.

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der nachfolgenden Tabelle sind besondere Bauteile und Sonderausstattung aufgelistet, die aufgrund der modelltheoretischen Vorgaben des Gutachterausschusses hinsichtlich des Ertragswertverfahrens noch nicht wertmäßig berücksichtigt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wg. Baumängel und Bauschäden		€
- Leerstandskosten		€
± Over-/Underrents		€
+ Sonstige Wertzuschläge		€
- Sonstige Wertabschläge		23.500 €

10.7 Bewirtschaftungskosten

Ausgehend von den veröffentlichten Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten werden die hier angesetzten Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2 III. Jährliche Anpassung jeweils auf den aktuellen Bewertungsstichtag angepasst.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktübliche Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen abgestimmt bzw. entsprechen den Modellansätzen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für das Ertragswertmodell.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass bei Vollvermietung die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung vom Mieter/Nutzer getragen wird.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und Ausstattungsqualitäten angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen, sind modellkonform und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierter Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in führender Bewertungsliteratur und der ImmoWertV 21 entspricht bzw. ebenfalls modellkonform angesetzt wird..

Die umlagefähigen Betriebskosten bleiben im Rahmen dieser Ermittlung unberücksichtigt, da diese üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden (können). Von den folgenden und im Bereich des Bewertungsobjektes üblichen Bewirtschaftungskosten kann ausgegangen werden.

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		in Gebäude	€/m²					CO ₂	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wohnung Nr. 2	13,80		351,00	5,89	2,00				27,07

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 27,07

10.8 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
		in Gebäude							
		Nutzung / Beschreibung	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Wohnung Nr. 2	5.957	1.613	4.344	1.562	2.782	28,0713	78.094

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 5.957

Σ 1.613

Σ 4.344

Σ 1.562

Σ 2.782

Σ 78.094

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

78.094 €

+ Bodenwert

62.451 €

vorläufiger Ertragswert

140.545 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Modernisierung Zentralheizung anteilig

5.000 €

Modernisierung Innenausbau geschätzt

15.000 €

Modernisierung Gemeinschaftseigentum geschätzt anteilig

3.500 €

Ertragswert

117.045 €

11 Vergleichswertermittlung

Folgende **Vergleichsobjekte** wurden zur Ermittlung des Vergleichswertes für das Wertermittlungsobjekt – **Eigentumswohnung Nr. 3 DG** – herangezogen:

Objektart	WNFI. m ²	Baujahr	PLZ	Lage im Verhältnis zum Land	Zustand	Aus- stattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m ²)*	
								origi- nal	ange- passt
Eigentumswohnung	100	1997	52249	mäßig	mäßig	mittel	30.09.2022	1.750	1.638
Eigentumswohnung	100	1997	52222	mäßig	gut	gehoben	29.02.2020	2.040	2.462
Eigentumswohnung	100	1985	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.03.2019	1.400	1.960
Eigentumswohnung	100	1985	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.03.2019	1.400	1.960
Eigentumswohnung	170	1986	52385	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.07.2019	1.029	1.538
Eigentumswohnung	120	1999	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	28.02.2021	2.117	2.168
Eigentumswohnung	90	1998	52355	unterdurchschnittlich	gut	gehoben	30.06.2014	1.333	2.305
Eigentumswohnung	80	1990	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	30.11.2020	1.750	1.846
Eigentumswohnung	100	1972	52222	mäßig	gut	gehoben	30.04.2021	2.200	2.203
Eigentumswohnung	80	1994	52249	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.07.2019	1.612	1.959
Eigentumswohnung	75	1996	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.10.2021	2.133	2.120
Eigentumswohnung	85	1985	52222	mäßig	durchschnittlich	mittel	31.08.2019	1.259	1.580

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

Kaufpreisspanne der Vergleichsobjekte: 1.538 – 2.462 €/m² (12 Objekte)
Mittelwert: 1.960 €/m²

11.1 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]					Verkehrswert
	Stk.	m²	Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
				von	bis	Mittel	messen	€
Eigentumswohnung Nr. 3 DG	1	82,74		1.538	2.462	1.960	1.650	136.521

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

vorläufiger Vergleichswert

136.521 €

11.2 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	136.521 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Modernisierung Zentralheizung anteilig	5.000 €
Modernisierung Innenausbau geschätzt	15.000 €
Modernisierung Gemeinschaftseigentum geschätzt anteilig	3.500 €
Vergleichswert	113.021 €

12 Verkehrswert

12.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

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

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

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

- Heizung
- Wärmedämmung
- Regulatorik (bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen) wie auch
- und den aktuell kaum kalkulierbaren, finanziellen Aufwand für Eigentümer aber auch ggf. Mieter, der sich

in den letzten Monaten ergeben hat.

12.2 Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Eigentumswohnungen am Ertragswert. Die vorliegenden Vergleichsdaten liegen überwiegend mehr als 6 km entfernt und beinhalten vor allen Wohnungen in Gemeindehauptorten oder Stadtgebieten und werden daher nur plausibilisierend aufgeführt. Da die Bewertungs- und Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen und objektspezifischen Anpassungen ermittelt bzw. angewendet wurden und sich der Ertragswert aus diesen Ansätzen berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

12.3 Verkehrswert

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

Stockberg 23 in 52393 Hürtgenwald

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 Ertragswert zum **12.01.2024** auf:

117.000 €

(in Worten: einhundertsiebzehntausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.410 €/m² der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsfläche (WNFI.) (82,74 m²), bzw. dem rund 19,6-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 5.957 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem durchschnittlichen Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Düren, den 17. Februar 2024

.....
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Fotodokumentation

Außenansichten (10):



Außenansichten (9):



Außenansichten (12):



Außenansichten (14):



Innen Zugang Wohnung 3:



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52393 Hürtgenwald
Straße, Hausnummer: Stockberg 23
Einwohnerzahl: 8.929
Lage (Wohnen): unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)
mässig (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 170,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Geschosszahl: I
Grundstücksfläche: 960 m²
Grundstückstiefe: 40 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

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wohnung Nr. 1: 6,85 €/m² (Spanne: 4,84 – 7,71 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 13 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). 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 (09/2017-09/2023) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 3,5 (hoch).
Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz: 1,88 % (Spanne: 1,80 % – 1,90 %)

Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Eigentumswohnung. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle: Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Mehrere Orte zum Stichtag 29.03.2023. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.

Vergleichspreise:

Wohnen (marktüblich): 2.036 €/m² (Konfidenzintervall: 1.724 – 2.404 €/m²)
Bemerkungen: Es wurden 536 Objekte im Umkreis von 18,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die

Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 13 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 4 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle:

LORA Immo Data Base