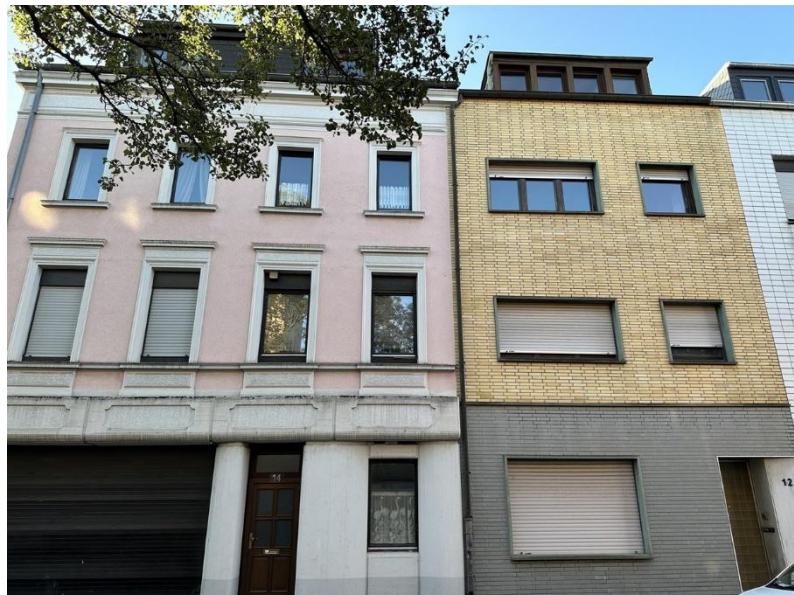


Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Mehrfamilienhaus (33 K 59/23 und 33 K 62/24)** bebauten Grundstücks

Schulstr. 12, Schulstraße 14
in **52353 Düren , Rheinl, Düren**

zum **Wertermittlungsstichtag 23.09.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 23.09.2025**



Verkehrswert: 280.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 280.000 €

Gutachten Nr.: 25-000108

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:

Büro Düren:
Oberstraße 135
D-52349 Düren
Fon 02421-17477
Fax 02421-15580

Büro Köln:
Hohenstaufenring 62
50674 Köln
Fon 0221-56797400
Fax 0221-56797401

Email:
info@kuckertz.com

Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

erstellt am 18. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
Literaturverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	9
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	10
3 Grundlagen der Wertermittlung	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	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Baulisten	15
4.3 Altlasten.....	18
4.4 Erschließungszustand.....	18
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	18
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Demografie.....	20
5.3 Mikrolage.....	21
5.4 Straßenbeschreibung.....	22
5.5 Verkehrsanbindungen	23
5.6 Lagequalität.....	23
6 Grundstücksbeschreibung	23
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	23
6.2 Baugrundbeschaffenheit	23
6.3 Immissionen/Beeinträchtigungen	24
6.4 Erschließung / Medien	24
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	24
7.1 Denkmalschutz.....	24
7.2 Städtebauliche Ausweisung	24
7.3 Bebauungsplan	24
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	25
8 Gebäudebeschreibung	25
8.1 Art der Bebauung, Flächen	25
8.2 Rohbau und Ausbau	25
8.3 Außenanlagen	26
8.4 Kfz-Stellplätze	26
8.5 Energieausweis	26
8.6 Wirtschaftliche Beurteilung.....	26
8.7 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung	27
8.8 Restnutzungsdauer	27
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	28
9.2 Wertermittlungsverfahren.....	28

10	Bodenwertermittlung.....	31
10.1	Grundlagen.....	31
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	31
10.3	Bodenrichtwerte	32
11	Sachwertermittlung	32
11.1	Grundlagen.....	32
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	32
11.3	Vorläufiger Sachwert	34
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	34
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
11.6	Sachwert	34
12	Ertragswertermittlung	36
12.1	Grundlagen.....	36
12.2	Rohertrag / Sollmietniveau	36
12.3	Rohertrag	36
12.4	Ertragsansatz	37
12.5	Liegenschaftszinssatz	37
12.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
12.7	Bewirtschaftungskosten	39
12.8	Ertragswertberechnung	40
13	Verkehrswert.....	42
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	42
13.2	Verkehrswert	42
14	Anlagenverzeichnis	44

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	Bruttonrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	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	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
OT	Ortsteil
öüVM	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-ImmobilienRating
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

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	4 XXX 21.11.2024 Düren Düren		
Lfd. Nr.:	Flur:		
4 10	90 90	Flurstück:	Fläche:
		65 64	183,00 m ² 238,00 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	421	250,00		Ja	105.250 €
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten			421,00 m ² 421,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäu demaß / Anzahl:
Dreifamilienhaus	1961	80 Jahre	26 Jahre	734,40 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Dreifamilienhaus	390,46 m ² Σ 390,46 m ²	0 m ² Σ 0 m ²
	WNFI. (gesamt)	390,46 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert Sachwert Ertragswert Vergleichswert	105.250 € 406.761 € 279.527 € 0 €
------------------------	--	--

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	280.000 €
---	----------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe	720 €/m ² 9,80 100 % / 0 %
----------------------------	--	---

	Bruttorendite (RoE/x)	10,17 %
	Nettorendite (ReE/x)	7,50 %
Mietfläche		
	Wohnfläche	390,46 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	390,46 m ²
Ertrag		
	Jahresrohertrag	28.465 €
	Jahresreinertrag	20.989 €
Liegenschaftszins		
	Wohnen	4,10 %
	Gewerbe	
	Ø	4,10 %
Bewirtschaftungskosten		
	Wohnen	26,26 %
	Gewerbe	
	Ø	26,26 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Düren
33 K 59/23 und 33 K 62/24
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 23. September 2025.

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: 23.09.2025
 Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- XXX.

Die zu bewertenden Gebäude Nrn. 12 und 14 konnten nur von außen besichtigt werden. Bauliche Daten werden auf Basis der in Kopie vorliegenden Bauakte angesetzt und getroffen. Hiernach sind die beiden Wohnhäuser auf allen Etagen miteinander verbunden und somit als wirtschaftliche Einheit zu beurteilen.

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

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Wohnhaus Schulstraße 12 ist ein Wohnhaus in III-geschossiger Bauweise, unterkellert mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach, Baujahr unbekannt, vermutlich in den 1930er Jahren, Wiederaufbau nach WWII und Aufstockung 1961. Das Wohnhaus Nr. 14 in III-geschossiger Bauweise, unterkellert mit Tordurchfahrt mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach, Baujahr vermutlich 1961 und Umnutzung und Verbindung auf allen Ebenen zum Wohnhaus Nr. 12 im Jahre 1979 (nach Daten der Bauakte).

Das Bewertungsobjekt ist nach den Aufschriften der Haustürklingeln zur urteilen zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
652-1979 Berechnung umbauter Raum, Baukostenberechnung	vorhanden			17.10.2025	
652-1979 Grundfläche, Geschoßfläche	vorhanden			17.10.2025	
652-1979 Wohnflächenberechnung	vorhanden			17.10.2025	
Schulstraße 12- 14 Grundriss Keller	vorhanden			12.03.2025	
Schulstraße 12-14 Grundrisse	vorhanden			12.03.2025	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Keine.

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,
- Grundbuchauszug vom 21.11.2024,
- Bauakte digital,
- Baulastenauskunft vom 12.03.2025,
- Bewilligungen zu den Eintragungen Abteilung II lfd. Nrn. 6 (Sanierungsverfahren) und lfd. Nr. 8 (Wohnungsrecht),
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2024/2025,
- 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 Stadtkaarte,
- 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 Scheingenaugkeit 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 Baulisten, 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 ausgängen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Düren vom 12.12.2024 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt? Nein.
- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Es wurde kein Zubehör festgestellt.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Keine bekannt.
- Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Es ist eine Baulast eingetragen.
- Eintragungen in der Denkmalliste: Es besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen: Keine auf Basis der Außenbesichtigung und der Katasterkarte erkennbar. Das Bewertungsobjekt Schulstraße 12 ist jedoch nach Erkenntnissen der Bauakte

auf allen Geschossebenen mit dem benachbarten Haus Schulstraße Nr. 14 durch Mauerwerksöffnungen und Durchbrüche verbunden worden.

- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Objektes: Ja, zu Lasten des Objektes sind ein Sanierungsvermerk und ein Wohnrecht eingetragen.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.

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 21.11.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	5638	4	Düren	90	65	183,00
	5638	10	Düren	90	64	238,00

Gesamtfläche 421,00 m²
davon zu bewerten: 421,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

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

XXX

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
5638	6	4	65	Sonstiges, Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 07.06.2021 (Stadt Düren, 61.1/61.2 Ca) eingetragen am 17.12.2021.	Bewer-tungsrele-vant.	

5638	7	10	64	Sonstiges, Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen vom 07.06.2021 (Stadt Düren, 61.1/61.2 Ca) eingetragen am 17.12.2021 in Blatt 10310. Von dort hierher übertragen am 19.01.2023.	Bewer-tungsrele-vant.	
5638	8	4, 10	65, 64	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Be-schränkte persönliche Dienstbarkeit (Woh-nungsrecht), lösbar bei Nachweis des Todes, für XXX, geboren am 17.06.1935. Bezug: Bewilligung vom 07.05.2021 (URNr. 732/2021, Düren). Eingetragen am 19.01.2023.	Bewer-tungsrele-vant.	
5638	9	4	65	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 59/23). Ein getragen am 19.10.2023.	Nicht be-wertungs-relevant.	
5638	10	10	64	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 62/24). Ein getragen am 03.12.2024.	Nicht be-wertungs-relevant.	

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Die Stellungnahme bzw. Feststellung/Benennung des Ersatzwertes für die Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nrn. 6, 7 und 8 erfolgt in einem separaten Schreiben an das Amtsgericht Düren mit gleichem Datum der Wertermittlung. Die Eintragungen lfd. Nrn. 9 und 10 bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Baulasten liegen vor

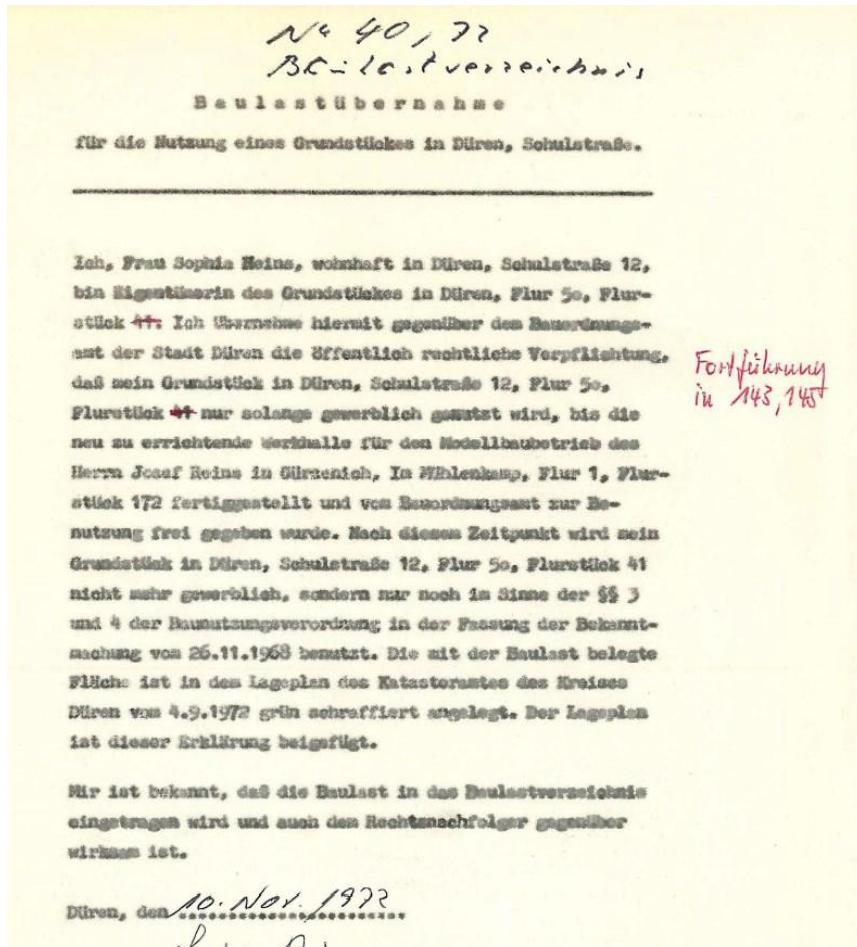
Baulastenauskunft vom:

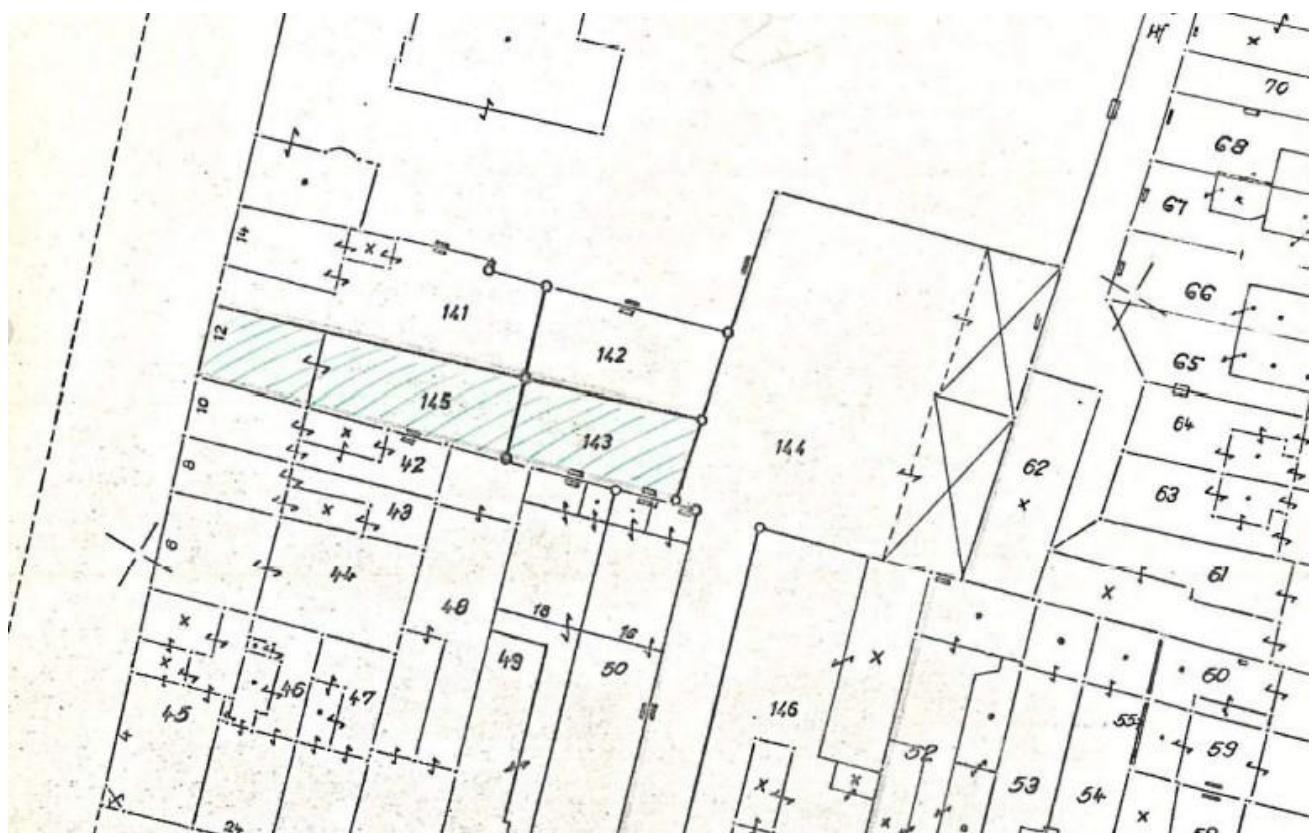
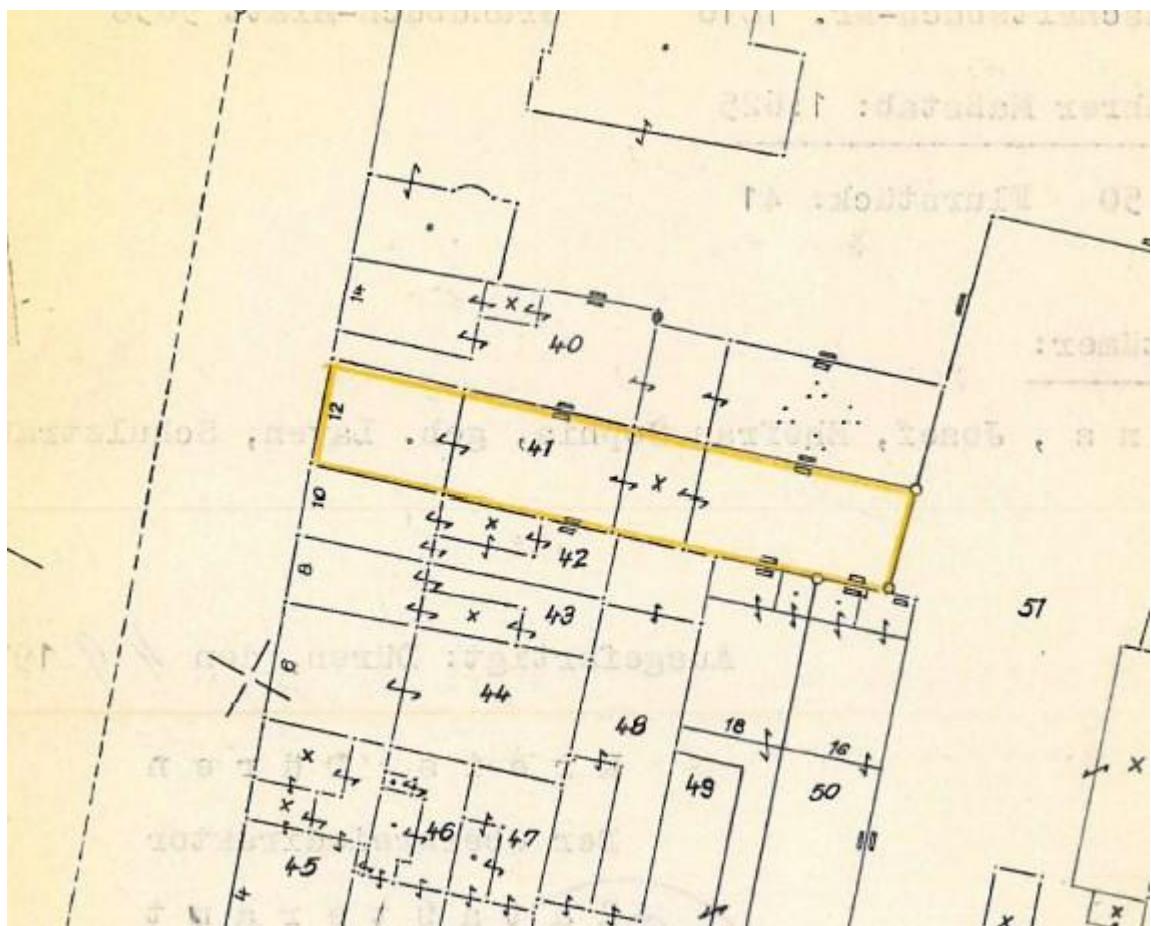
13.03.2025

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. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Baulast Nr. 409972 wie folgt belastet:





Ein signifikanter Werteinfluss durch die Eintragung wird nicht gesehen, da die Auflagen (keine gewerbliche Nutzung) augenscheinlich erfüllt sind. Das Grundstück liegt auch nicht in einer Lage, bei der eine gewerbliche Nutzung ein Vorteil darstellt.

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 Grundstücksermittlung 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

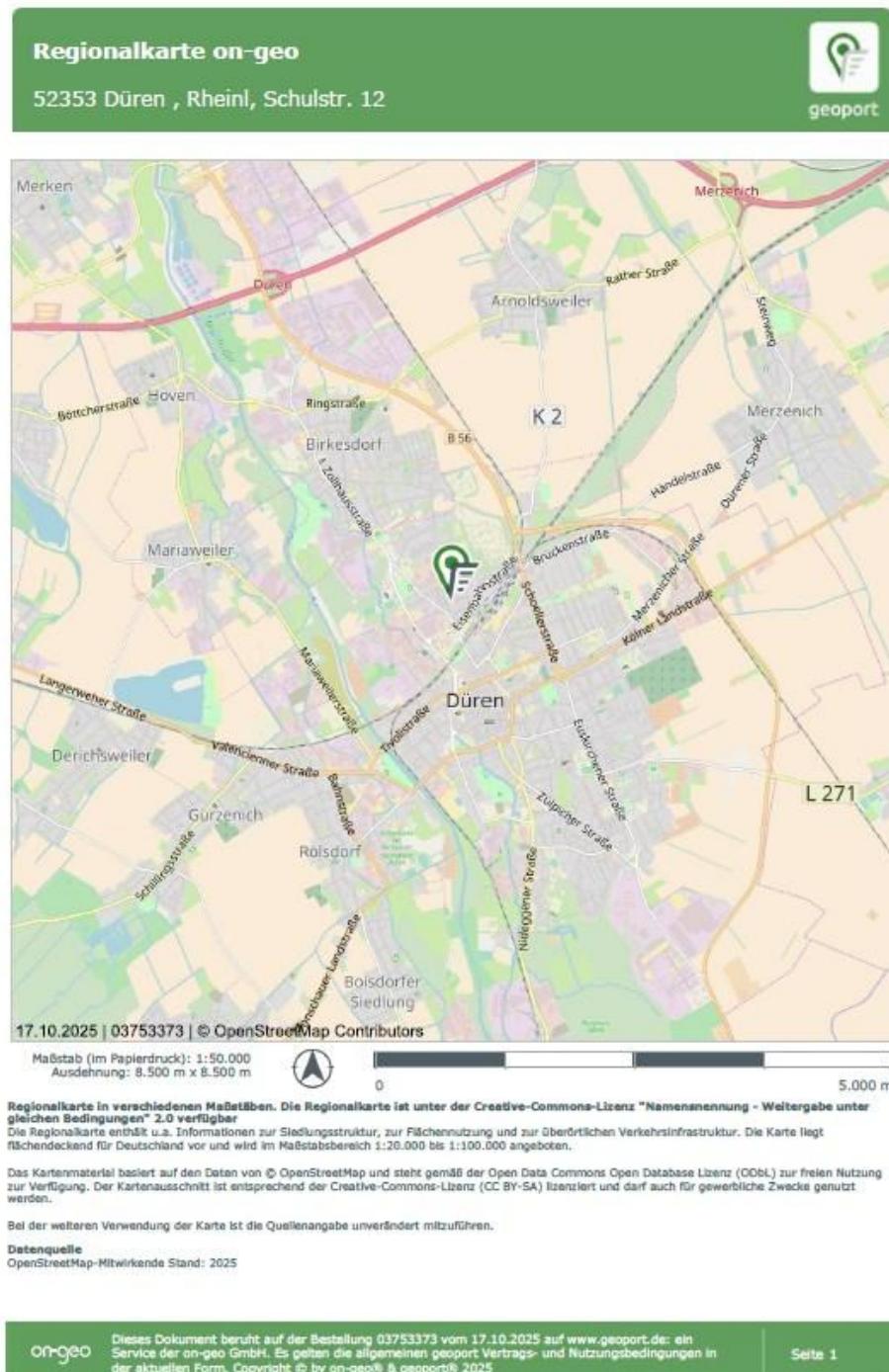
Das Bewertungsgrundstück liegt an der endgültig ausgebauten Erschließungsanlage Schulstraße. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Düren vom 07.02.2025 ist ein Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung der Erschließungskostenbeiträge nicht mehr zu erheben. Auch Straßenbaubeiträge fallen nicht an. Die Straße fällt unter das Beitrags-erhebungsverbot.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage



5.2 Demografie

Wohnimmobilien Makrolage

52353 Düren , Rheinl, Schulstr. 12

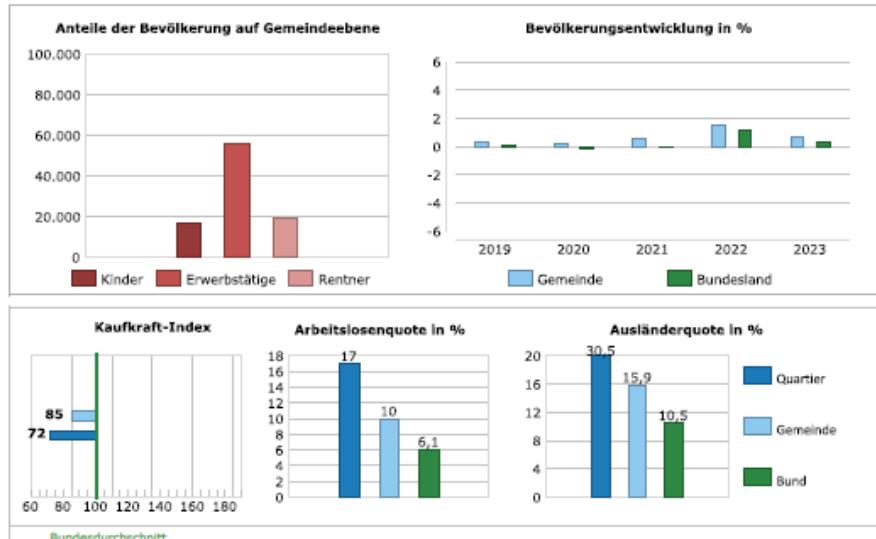


GEBIETSUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen	
Kreis	Düren	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (52,6 km)	
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Düren, Stadt (1,8 km)	

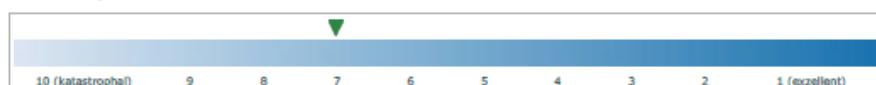
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	91.814	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.430
Haushalte (Gemeinde)	42.514	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	18.966



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 7 - (EINFACH)

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



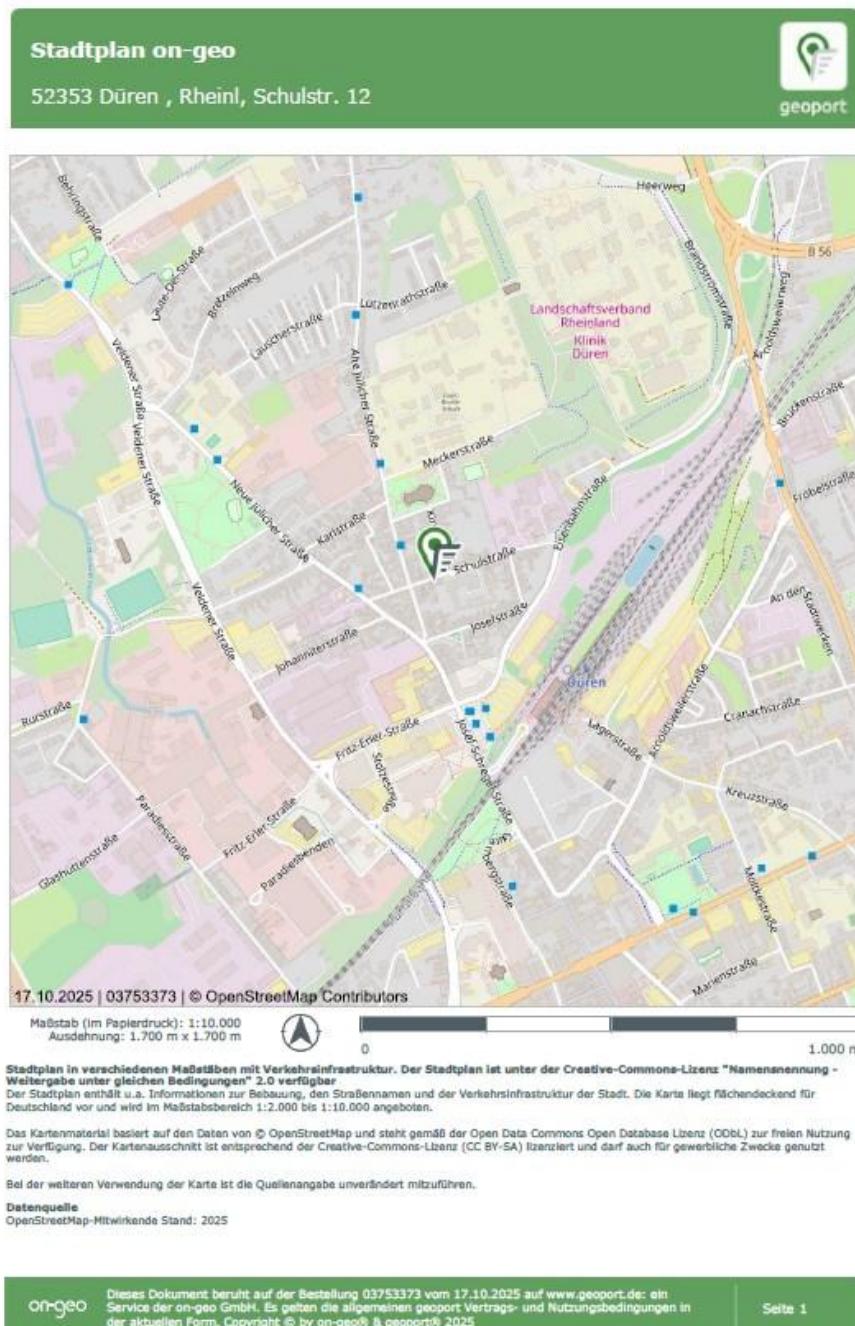
Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

ON-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03753373 vom 17.10.2025 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

5.3 Mikrolage



Wohnimmobilien Mikrolage

52353 Düren, Rheinl, Schulstr. 12

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

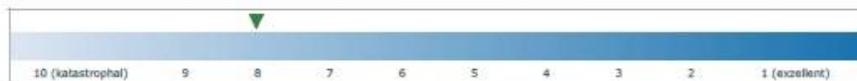
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Düren (3,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (0,3 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (55,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Haas (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,5 km)
Apotheke	(0,5 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EhZ	(0,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(0,1 km)
Hauptschule	(7,4 km)
Gesamtschule	(1,8 km)
Gymnasium	(0,7 km)
Hochschule	(28,5 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
DB Bahnhof ICE	(0,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 8 - (EINFACH)

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.



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03753373 vom 17.10.2025 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

Die Schulstraße ist in Bitumen ausgebaut und verfügt über einen beidseitigen Gehweg mit ausreichenden Stellplätzen im öffentlichen Bereich der Straße.

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Düren (3,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (0,3 km)
nächster Flughafen (km)	Düsseldorf Airport (55,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Haas (0,1 km)

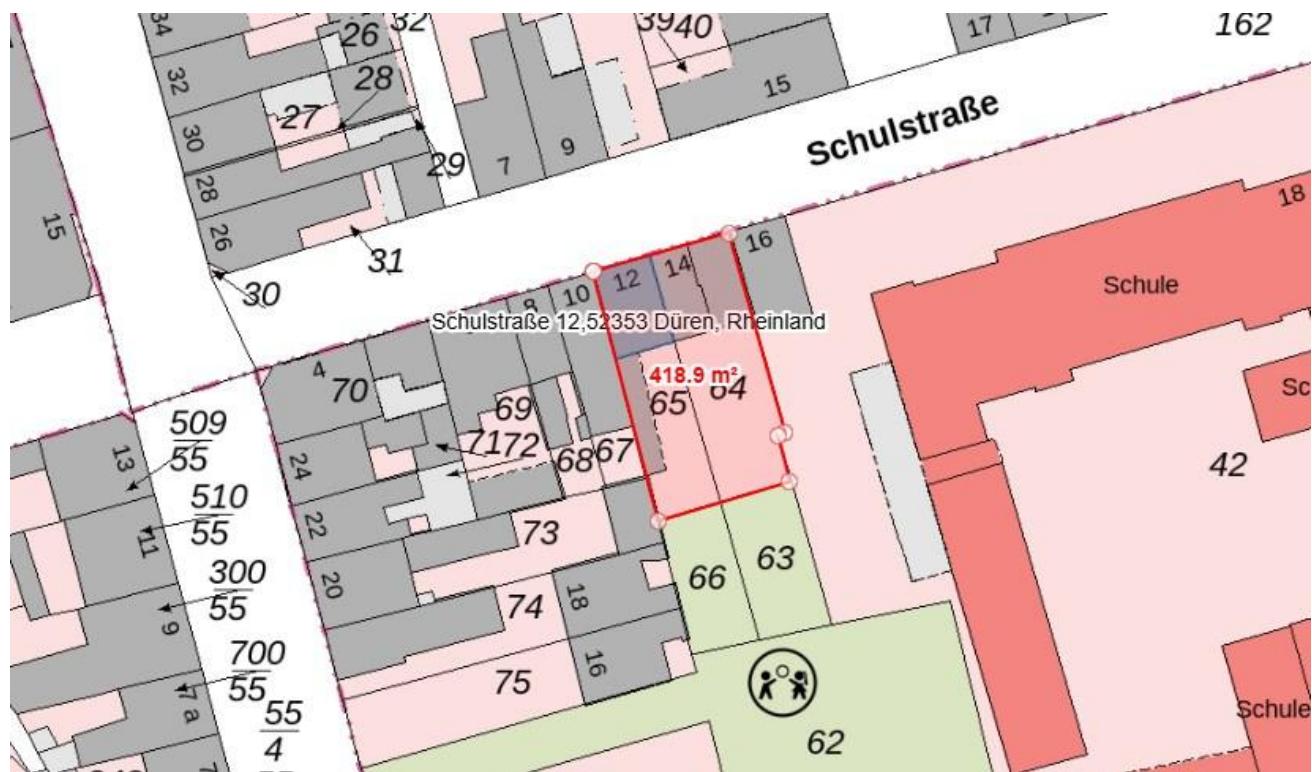
5.6 Lagequalität

Die Wohnlage innerhalb von Düren im Stadtteil Düren-Nord ist einfach. Der Bereich des Bewertungsobjekt ist Sanierungsgebiet aufgrund von „städtbaulichen Missständen“.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten sind die Flurstücke Nrn. 64 und 65. Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen jeweils gerade. Das Grundstück ist eben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück als wirtschaftliche Einheit beider Grundstücke rot umrandet:



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,
- Gas,
- Telefon- und Internetanschluss.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

7.1 Denkmalschutz

Dem Sachverständigen liegt keine denkmalrechtliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Standorts und der Bauweise wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

7.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1/191 A für den Bereich des Bewertungsgrundstück:



7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit 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 Bauschadengutachten 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 ein stichprobenartiges Aufmaß geprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

1 Dreifamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1961
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	734 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktive Merkmale:

Konstruktive Merkmale:

Gebäudeart:	Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus, Haus 12 und 14 baulich auf allen Ebenen miteinander verbunden); gartenseitiger I-geschossiger Anbau (ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer).
Baujahr(e):	Unbekannt, Aufstockung 1961, Anbauverbindung vermutlich 1979.
Anzahl Geschosse:	III.
Unterkellerung:	Unterkellert.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.

Fassade:	Straßenseitig vermutlich Sparklinker oder Riemchen, gartenseitig einfache Putzfassade.
Dach:	Satteldach, vermutlich Holzdach, Betondachsteineindeckung, Standard 1961, zwei Dachgauben.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale (das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden):

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidung:	Nicht bekannt.
Türen:	Hauseingangstüre Metallrahmen mit Fenster, Innentüren nicht bekannt.
Fenster:	Soweit erkennbar Holzrahmenfenster mit Doppelglas mit Kunststoffrollläden.
Treppe(n):	Nicht bekannt.
Sanitär:	Nicht bekannt.
Elektro- installationen:	Nicht bekannt.
Heizung/ Warmwasser:	Nicht bekannt.
Wärmeverteilung:	Nicht bekannt.

8.3 Außenanlagen

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

8.4 Kfz-Stellplätze

Tordurchfahrt, vermutlich als Garage nutzbar.

8.5 Energieausweis

Es lag für die Bewertung kein Energieausweis vor.

Energieausweis für Gesamtobjekt:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

8.6 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise/Unterhaltungszustand:

Massive Bauweise, beide Gebäude machen einen vernachlässigten Allgemeineindruck. Es wird erhöhter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau bezüglich des Bewertungsobjektes unterstellt und wird wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nach-folgend in einem eigenen Gliederungspunkt beurteilt und ggf. berücksichtigt.

Grundrisslösung:

Vier Wohneinheiten, davon drei Wohneinheiten mit mehr als 100 m² überdurchschnittlich groß. Im Dachgeschoss fehlt nach Grundriss ein Küche, und ein Zimmer und das Bad liegen außerhalb der anderen

Wohnräume. Hier ist ggf. noch eine Grundrissanpassung mit Einbau eines Bades und Abgeschlossenheit der Wohnung herzustellen. Dies wird über den Ansatz der Instandhaltungsrückstandes miterfasst.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gegeben im Bereich Wohnen und ggf. als Renditeobjekt im Bereich Vermietung.

8.7 Instandhaltungsstau/Unterlassene Instandhaltung

Für beide Gebäude wird mangels Innenbesichtigung ein typischer und durchschnittlicher Instandhaltungsrückstand unterstellt und die oben erwähnte Grundrissanpassung im Dachgeschoss als Kostenpunkt erfasst.

Der Instandhaltungsstau wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal 18 % des vorläufigen, marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

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

8.8 Restnutzungsdauer

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

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

Baujahr / Jahr der Fertigstellung: vermutlich	Unbekannt, Aufstockung 1961, Anbindung beider Häuser 1979
Objektspezifisches, bewertungsrelevantes Baujahr:	1971
Objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer(n):	26.

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

1 Dreifamilienhaus:

Modernisierung: 1979, einfach

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	16 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	26 Jahr(e)

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBI. 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**.

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. Bodenschätzungen 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 Bewertungsobjekts zu ermitteln.

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

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

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

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 liegen-den Modellparameter.

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

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

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

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

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

9.5 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

9.6 Begründung des Verfahrensansatzes

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

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

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

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

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

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 250,00 €/m²

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

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland	421	250,00					Ja	105.250

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

Bodenwert (gesamt) **105.250 €**
entspricht 38 % 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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 2023). 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 sachverständlich 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: Dreifamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:

4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Ausstattungsstufe:

3,00

tabellarische NHK:

693 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bau- teile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Dachgauben	2	7.000	nein	9

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

702 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

702 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.323 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 Wohnhaus	5,00	15,30	9,60		734,40	734,40
Summe Dreifamilien- haus						734,40

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

734,40 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude	Grundstücksteilfl.	Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.	alterswertg. HK	
Nr.	Bezeichnung	Nr.	Jahr	Jahre	Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Dreifamilienhaus	1	1961	80	26	734,40 m ² BGF	1.323	19,00	Linear	67,50
Σ 375.770										

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

alterswertgeminderte Herstellungskosten	375.770 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 %
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	390.800 €
+ Bodenwert	105.250 €
vorläufiger Sachwert	496.050 €

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 Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren. Damit das Sachwertmodell des Gutachterausschusses zur Anwendung kommen kann, muss das Bewertungsobjekt den Parametern des Sachwertmodells entsprechen. Das Sachwertmodell ist für Mehrfamilienhäuser nicht anwendbar. Es wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das wertbestimmende Verfahren ist das Ertragswertverfahren.

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Instandhaltungsrückstand/Rückbau/Aufbau/Abriss : 18% auf den vorläufig marktangepassten Sachwert.

11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	496.050 €
----------------------	-----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge	18,00%	89.289 €
Durchschnittlicher Instandhaltungsstau (15 % und Grundrissanpassung 3 %)		
Sachwert		406.761 €

12 Ertragswertermittlung

12.1 Grundlagen

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

12.2 Rohertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	Dreifamilienhaus	390,46	28.465		
		Σ 390,46	Σ 28.465	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	390,46 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	28.465 €

12.3 Rohertrag

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Ist-Rohertrag:

Es ist nicht bekannt, ob Wohnungen vermietet sind. Für eine Wohnung besteht ein Wohnungsrecht.

Marktüblicher Rohertrag:

Eine Auswertung der Angebotspreise der größten Internetangebotsplattformen im Immobilienbereich in Deutschland – spiegelt die Preiserwartung der Marktteilnehmer auf der Angebotsseite wieder – ergab die in der Anlage beigefügten Marktdatenspannen. Die tatsächlichen Marktmieten im Bereich Düren Nord (ohne

staatliche Alimentation) liegt jedoch deutlich niedriger. In Unkenntnis des Ausstattungsstandard und der großen Wohnungsgrößen wird ein vorsichtiger Mietansatz für marktgerecht gehalten.

12.4 Ertragsansatz

Die Ist-Mieten liegen innerhalb der Bandbreiten der recherchierten Marktmieten und sind daher als marktüblich erzielbar zu begutachten. Unter Berücksichtigung der bereits kontrahierten Mietverträge, der Markt- und der Ist-mieten ergibt sich nach Abbau eines ggf. vorliegenden Instandhaltungsrückstandes bei Vollvermietung folgender, marktüblich erzielbarer Rohertrag:

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 Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE €	Boden- verzins. € / Jahr
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	26	4,10	1	59,03		6,50	4.604	698
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	26	4,10	1	111,97		6,00	8.061	1.223
w	1	Wohnen / 2. Obergeschoss	26	4,10	1	111,97		6,00	8.061	1.223
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	26	4,10	1	107,49		6,00	7.739	1.174

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 26 Ø 4,10

Σ 4

Σ 390,46

Σ 28.465

Σ 4.318

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

12.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht vom 01.01.2025 einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einem Median von 2,8 % bei einer Standardabweichung von 2,3 für Drei- und Mehrfamilienhäuser.

In den vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze werden folgende Zinssätze – für unterschiedliche Nutzungsarten – zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht:

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftzinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftzinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftzinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % - 80 % Gewerbeblächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeblächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 1. Januar 2025

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

Unter Berücksichtigung

- der einfachen Wohnlage des Objektes,
- des einfachen bis durchschnittlichen unterstellten Ausstattungsstandards,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einer unterdurchschnittlichen Nachfrage nach vergleichbaren Mietflächen und
- der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen

wird der objektspezifische Liegenschaftzinssatz im Durchschnitt mit 4,1 % angesetzt.

12.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z .B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Er wird empfohlen ggf. einen Sachverständigen für Bauschäden zur Plausibilisierung hinzuzuziehen.

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

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

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

- Instandhaltungsrückstand: 18 % auf den vorläufig marktangepassten Sachwert.

12.7 Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Rein ertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

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

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen 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.

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		€/m ²	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m ²	/Stk.	% RoE
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	14,00	0,47	359,00	7,79	2,00				27,78
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	14,00	0,47	359,00	4,45	2,00				25,91
w	1	Wohnen / 2. Obergeschoss	14,00	0,47	359,00	4,45	2,00				25,91
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	14,00	0,47	359,00	4,63	2,00				26,08

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 26,26

12.8 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude		€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	4.604	1.279	3.325	698	2.627	15,8100	41.532
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	8.061	2.089	5.972	1.223	4.749	15,8100	75.081
w	1	Wohnen / 2. Obergeschoss	8.061	2.089	5.972	1.223	4.749	15,8100	75.081
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	7.739	2.019	5.720	1.174	4.546	15,8100	71.872

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 28.465

Σ 7.476

Σ 20.989

Σ 4.318

Σ 16.671

Σ 263.566

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

263.566 €

+ Bodenwert

105.250 €

vorläufiger Ertragswert

368.816 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Durchschnittlicher Instandhaltungsstau (15 % 18,00% vom vorläufigen marktangepass- und Grundrissanpassung 3 %)

89.289 €

Ertragswert	279.527 €
--------------------	------------------

13 Verkehrswert

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Mehrfamilienhäusern am Ertragswert. 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:

Marktwert	
wird abgeleitet vom:	
<input type="radio"/> Bodenwert	105.250 €
<input type="radio"/> Sachwert	406.761 €
<input checked="" type="radio"/> Ertragswert	279.527 €
<input type="radio"/> Vergleichswert	0 €
<input type="radio"/> Liquidationswert	n.b.
<input type="radio"/> Investmentwert	n.b.
<input type="radio"/> Zustandswert	n.b.
	279.527 €
+ Zuschläge	<input type="text"/> €
- Abschläge	<input type="text"/> €
Marktwert (lastenfrei)	279.527 €
- Summe der Lasten	€
Marktwert (ungerundet)	279.527 €
Marktwert runden auf	<input type="text" value="10.000"/> ▾
Marktwert	<input type="text"/> 280.000 €

13.2 Verkehrswert

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

Schulstr. 12, Schulstraße 14 in 52353 Düren , Rheinl

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **23.09.2025** auf:

280.000 €

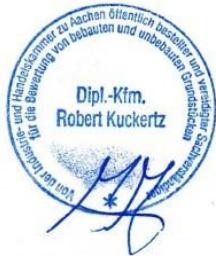
(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 720 €/m² der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsfläche (WNFI.) (390,46 m²), bzw. dem rund 9,8-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 28.465 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

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 18. Oktober 2025



Dipl.-Kfm.
Robert Kuckertz
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK Aachen); Zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) & Recognised European Valuer (REV)

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Liste der Vergleichsobjekte

Schulstraße 12-14 Grundrisse

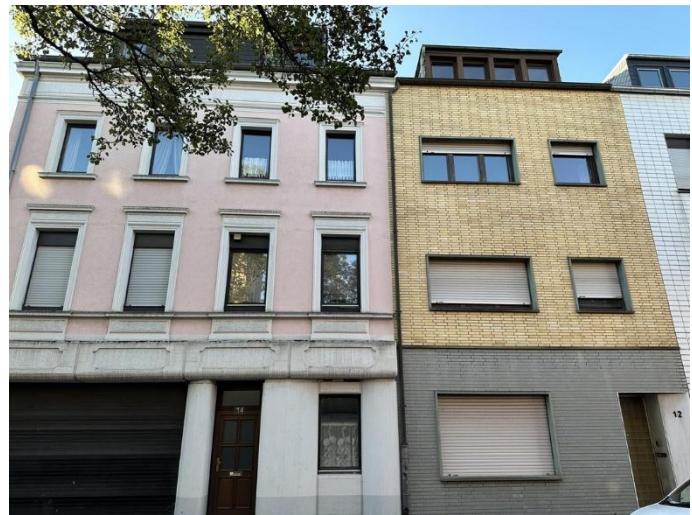
Schulstraße 12- 14 Grundriss Keller

652-1979 Wohnflächenberechnung

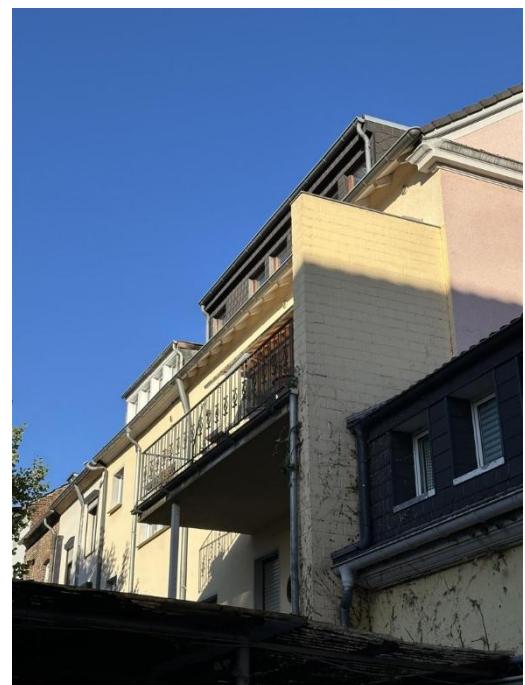
652-1979 Grundfläche, Geschoßfläche

Fotodokumentation

IMG_6631:



IMG_6638:



Außenansichten (3):



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	52353 Düren , Rheinl
Straße, Hausnummer:	Schulstr. 12
Einwohnerzahl:	93.207
Lage (Wohnen):	schlecht (im Verhältnis zum Kreis) mässig (im Verhältnis zum Land)
Bodenrichtwert:	250,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Mischgebiet
Geschosszahl:	III
Grundstückstiefe:	35 m
Grundstücksbreite:	7 m
Bemerkungen:	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummergenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren © Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Vergleichsmieten:

Wohnen – Erdgeschoss:	8,27 €/m² (Spanne: 6,62 – 10,33 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 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 (06/2019-06/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 2,3 (mittel).
Wohnen – 1. Obergeschoss:	7,25 €/m² (Spanne: 5,72 – 9,20 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 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 (06/2019-06/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 1,8 (niedrig).
Wohnen – 2. Obergeschoss:	7,25 €/m² (Spanne: 5,72 – 9,20 €/m ² ; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 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 (06/2019-06/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 1,8 (niedrig).

Wohnen – Dachgeschoss: **7,05 €/m²** (Spanne: 5,53 – 9,00 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeigneten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 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 (06/2019-06/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 1,6 (niedrig).

Quelle: on-geo GmbH

Liegenschaftszinssatz: **4,10 %** (Spanne: 1,50 % – 4,10 %)
Bemerkungen: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Mehrfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Quelle: Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordrhein-Westfalen - Düren - Düren, Stadt zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinsätze.

