
Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Wohnhaus, Garage, befestigter Vorplatz und Lagerhalle (007 K 31/25)**
bebauten Grundstücks

Frankenstr. 11
in **52445 Titz, Rödingen**

zum **Wertermittlungstichtag 18.05.2026** und
zum **Qualitätsstichtag 18.05.2026**



Verkehrswert: 300.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 300.000 €

Gutachten Nr.: 26-000062

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. 02461-681-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich eingesehen werden.

Gutachter/in:
Dipl.-Kfm.

Robert Kuckertz

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

erstellt am 19. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	4
Literaturverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	8
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	9
3 Grundlagen der Wertermittlung	10
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen	10
3.4 Allgemeine Unterlagen	10
3.5 Eingeholte Informationen	11
3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	11
3.7 Besondere Bedingungen der Wertermittlung	12
3.8 Allgemeine Unterlagen	12
3.9 Eingeholte Informationen	12
3.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	13
3.11 Besondere Bedingungen der Wertermittlung	14
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	14
4.2 Baulasten	15
4.3 Altlasten	16
4.4 Erschließungszustand	17
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	17
5 Lagebeschreibung	18
5.1 Makrolage	18
5.2 Demografie	19
5.3 Mikrolage	20
5.4 Straßenbeschreibung	21
5.5 Verkehrsanbindungen	21
5.6 Lagequalität	22
6 Grundstücksbeschreibung	22
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	22
6.2 Baugrundbeschaffenheit	22
6.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	23
6.4 Erschließung / Medien	23
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	23
7.1 Denkmalschutz	23
7.2 Städtebauliche Ausweisung	23
7.3 Bebauungsplan	23
7.4 Bodensondierung	24
7.5 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	25
8 Gebäudebeschreibung	26
8.1 Art der Bebauung, Flächen	26
8.2 Rohbau und Ausbau	27
8.3 Außenanlagen	27
8.4 Stellplätze/Parkraumangebot	28
8.5 Naturgefahren	28
8.6 Barrierefreiheit	28
8.7 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren	28
8.8 Wirtschaftliche Beurteilung	28

8.9	Wertabschlag für Modernisierungen- / Instandhaltungsrückstand.....	29
8.10	Erfolgte Verbesserungen / Modernisierungen / Instandhaltungen.....	29
8.11	Restnutzungsdauer	29
9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
9.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	31
9.2	Wertermittlungsverfahren.....	31
9.3	Vergleichswertverfahren	31
9.4	Ertragswertverfahren.....	32
9.5	Sachwertverfahren	33
9.6	Begründung des Verfahrensansatzes.....	34
10	Bodenwertermittlung.....	35
10.1	Grundlagen.....	35
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	35
10.3	Bodenrichtwerte	35
11	Sachwertermittlung	38
11.1	Vorläufiger Sachwert.....	40
11.2	Sachwert	40
12	Ertragswertermittlung	42
12.1	Grundlagen.....	42
12.2	Rohertrag / Sollmietniveau	43
12.3	Rohertrag	43
12.4	Ertragsansatz	43
12.5	Liegenschaftszinssatz.....	44
12.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
12.7	Bewirtschaftungskosten	47
12.8	Ertragswertberechnung.....	48
13	Verkehrswert.....	49
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	49
13.2	Verkehrswert	49
14	Anlagenverzeichnis	51

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

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

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

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

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

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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

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

Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBÖ	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	XXX		
Grundbuchauszug vom	XXX		
Amtsgericht	07.01.2026		
Grundbuch von	Jülich		
	Rödingen		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	9	580	1.464,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland							
Wohnhaus	590		190,00			Ja	112.100 €
Gartenland							
Wohnhaus	126		38,00			Ja	4.788 €
Bauland (befestigter Vorplatz)	330		95,00			Ja	31.350 €
Bauland Lager- halle/Rest- grundstück	418		95,00			Ja	39.710 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.464,00 m² 1.464,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus (Haupthaus)	1953	80 Jahre	20 Jahre	224,36 m² BGF
Anbau	1970	80 Jahre	20 Jahre	73,63 m² BGF
Garage	1953	60 Jahre	10 Jahre	27,93 m² BGF
Lagerhalle	1970	40 Jahre	10 Jahre	214,50 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus (Haupthaus)	132,6 m²	0 m²
Anbau	29,5 m²	0 m²
Garage	0 m²	0 m²
Lagerhalle	0 m²	721 m²
	Σ 162,1 m²	Σ 721 m²

	WNFI. (gesamt)	883,1 m ²
Verfahrenswerte	Bodenwert	187.948 €
	Sachwert	294.921 €
	Ertragswert	298.780 €
	Vergleichswert	0 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	300.000 €
Vergleichsparameter	WNFI.	340 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	13,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	57 % / 43 %
	Bruttorendite (RoE/x)	7,54 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,67 %
Mietfläche	Wohnfläche	162,1 m ²
	Nutzfläche	721 m ²
	Σ	883,1 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	22.627 €
	Jahresreinertrag	17.015 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,80 %
	Gewerbe	6,00 %
	Ø	3,59 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	26,82 %
	Gewerbe	22,07 %
	Ø	24,80 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

007 K 31/25

Auftrag:

Der Bewertungszweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der

18. Mai 2026.

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

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	18.05.2026
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Es wurden am 14.04.2026 und am 18.05.2026 jeweils ab 09.00 Uhr Ortstermine durchgeführt. An beiden Terminen konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden. Außer dem Sachverständigen hat keiner an den Terminen teilgenommen.

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 Einfamilienhaus in massiver, 1-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach, unterkellert, Erweiterung gartenseitig als 1-geschossiger Flachdachbau (Balkon im DG) und Erweiterung vermutlich 1970er Jahre durch seitlichen Anbau 1-geschossig, tlw. unterkellert und Flachdach. Grenzständig zur südlichen Grundstücksgrenze angebaute Garage.

Im östlichen Grundstücksbereich in zweiter Reihe steht eine Lagerhalle, Baujahr 1970, zwischen 4,50 und 6,45 m Höhe.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag soweit erkennbar im Wohnbereich eigengenutzt. An der Adresse sind zwei Firmen angemeldet, ob und inwieweit Mietverträge bestehen, konnte nicht ermittelt werden.

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:
Bauberechnungen (Datei)	vorhanden			19.05.2026	
Bauzeichnungen (Datei)	vorhanden			19.05.2026	

3.4 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von einer Partei zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 07.01.2026,
- Lageplan/Katasterplan,
- Grundrisszeichnungen, Bauzahlenberechnung,
- Exposé aus einem Verkaufsfall mit Daten zur Wohnfläche, Baujahre, Ausstattung etc.

3.5 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen über stichtagsaktuelle Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren für vergleichbare Grundstücke und zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Erschließungskostenauskunft,
- Altlastenauskunft,
- Recherchen/Auskünfte zum Baurecht,
- Baulastenauskunft,
- IVD-Wohn- und Gewerbepreisspiegel 2025/2026,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf BulwienGesa AG/riwis online
- Datenabruf ongeo,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

3.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Allgemeine Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 07.01.2026.

3.9 Eingeholte Informationen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Recherchen zu Bodenrichtwerten beim zuständigen Gutachterausschuss,
- Altlastenauskunft vom 21.04.2026,
- Erschließungskosten,
- Baulasten,
- Baurecht,
- Eintragungen im Gewerberegister,
- Datenabruf beim zuständigen Geoportal,
- Datenabruf beim Statistischen Landes- sowie Bundesamt und Empirica-Regio,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

3.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Die Eigentümer haben einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt. Die Ortsbesichtigung konnte nur als Außenbesichtigung durchgeführt werden. Es wird daher hier ein durchschnittlicher, üblicher, altersgerechter Ausstattungsstandard unterstellt. Eventueller erheblicher Instandhaltungsstau, Schäden etc. können daher in dieser Bewertung nicht erfasst und berücksichtigt werden.

Es sollten u. a. folgenden Angaben und Ausführungen gemäß Schreiben vom Amtsgericht Jülich vom 06.02.2026 beantwortet werden:

- Wird an der Adresse ein Gewerbebetrieb geführt?

An der Adresse sind die folgenden Gewerbe gemeldet:

XXX
YYY

- Liste des etwaigen Zubehörs mit freier Schätzung: Entfällt.
- Liste des etwaigen Zubehörs, welche nicht von mir geschätzt wurde. Entfällt.
- Bestehen bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Keine bekannt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen: Keine erkennbar.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen, Standort ist jedoch als Standort einer früheren Autowerkstatt erfasst.
- Eintragungen in der Denkmalliste: Es besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen: Keine auf Basis der Außenbesichtigung und der Katasterkarte erkennbar.
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjektes und zu Lasten des Objektes: diverse Eintragungen, diese werden auftragsgemäß in einem separaten Begleitschreiben ans Amtsgericht bewertet.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchdaten überein? Ja.

Das Objekt unterliegt nach den mir zugänglichen Unterlagen und verfügbaren Daten nicht der Wohnungsbindung.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 07.01.2026.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	2112	1	Rödingen	9	580	1.464,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten:

1.464,00 m²
1.464,00 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragung.

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

XXX
XXX

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2112	2	1	580	Lastend auf dem XXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aach, 91 IN 235/24). Eingetragen am 15.01.2025	Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.	
2112	3	1	580	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 31/25). Eingetragen am 07.01.2026.	Diese Eintragung bleibt im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.	

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:
Die Eintragungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

20.04.2026

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 20.04.2026 ist das Flurstück Nr. 580 nicht mit einer Baulast belegt.

4.3 Altlasten

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

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

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

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

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

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

Mit schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Düren, Umweltamt vom 21.04.2026 wird folgendes mitgeteilt:

”

für das angefragte Grundstück in 52445 Titz, Frankenstraße 11

Gemarkung Rödingen

Flur 9

Flurstück 580

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen/Altlasten oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Auf dem Grundstück hat sich früher eine Autowerkstatt befunden, die bei der Unteren Bodenschutzbehörde unter der Nummer Ti 9947 in einem behördeninternen Verzeichnis erfasst ist. Bei früheren Betriebsbesichtigungen durch das Umweltamt wurde festgestellt, dass die besichtigten Anlagen augenscheinlich den wasser- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Ein Altlastenverdacht besteht daher für den ehemaligen Gewerbebetrieb auf dem angefragten Grundstück nicht. Ein Eintrag in das offizielle Altlastenverdachtsflächenkataster ist nicht erfolgt.

“

4.4 Erschließungszustand

Die Frankenstraße gilt als ausgebaute Erschließungsanlage.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG/NW fallen nach schriftlicher Auskunft vom 20.04.2026 für den Erstausbau nicht mehr an. Das Bewertungsobjekt ist mit Wasser, Abwasser und Strom erschlossen.

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

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Keine bekannt.

5 Lagebeschreibung

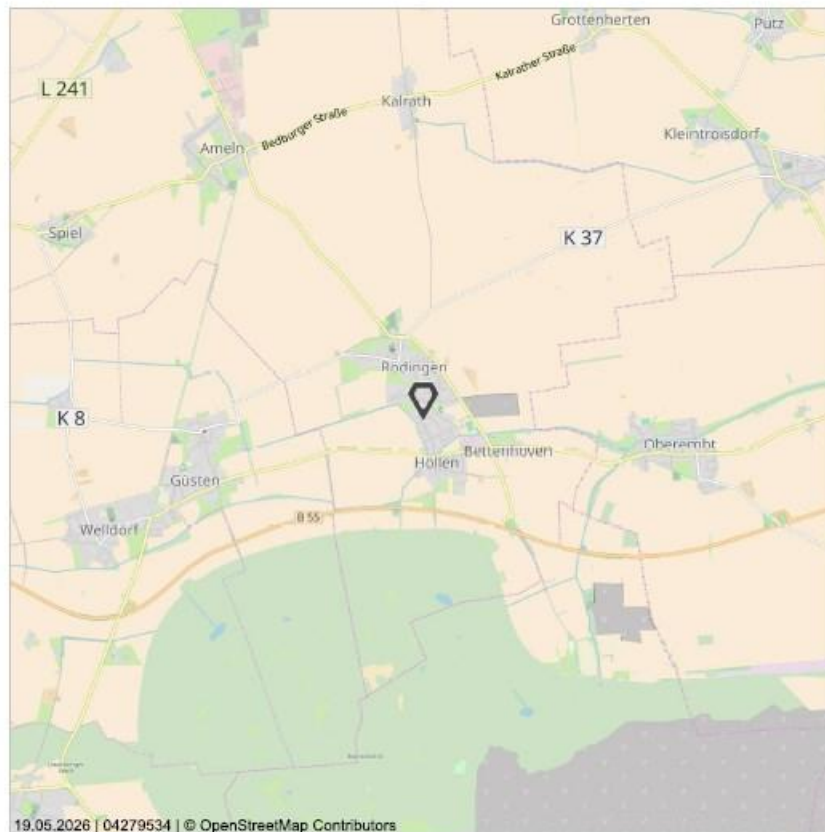
5.1 Makrolage

Regionalkarte on-geo

52445 Titz, Frankenstr. 11



Geoport



19.05.2026 | 04279534 | © OpenStreetMap Contributors

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



0 5.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04279534 vom 19.05.2026 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® 2026

Seite 1

5.2 Demografie

Wohnimmobilien Makrolage

52445 Titz, Frankenstr. 11



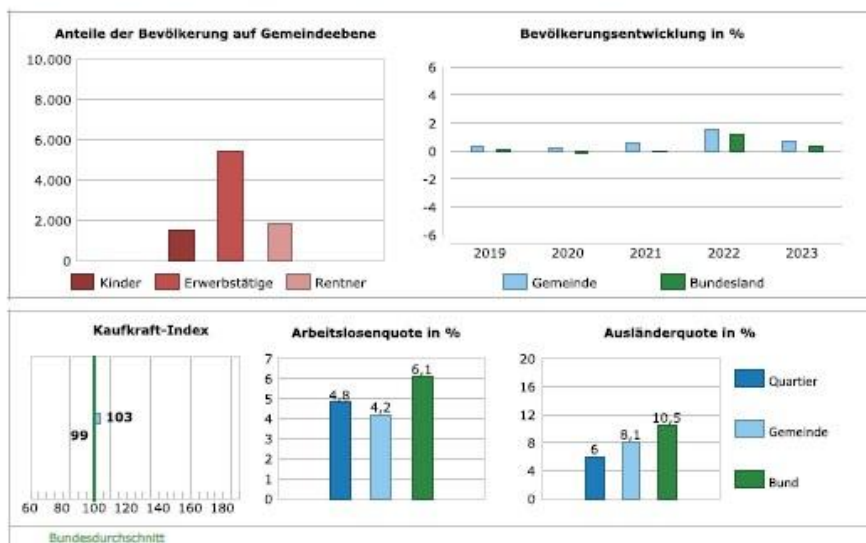
Geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Düren
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (39,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Elsdorf, Stadt (7,9 km)

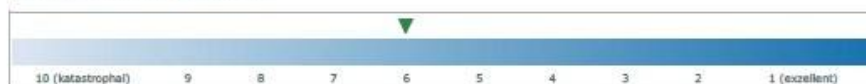
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	8.795	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.390
Haushalte (Gemeinde)	3.999	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.222



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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



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



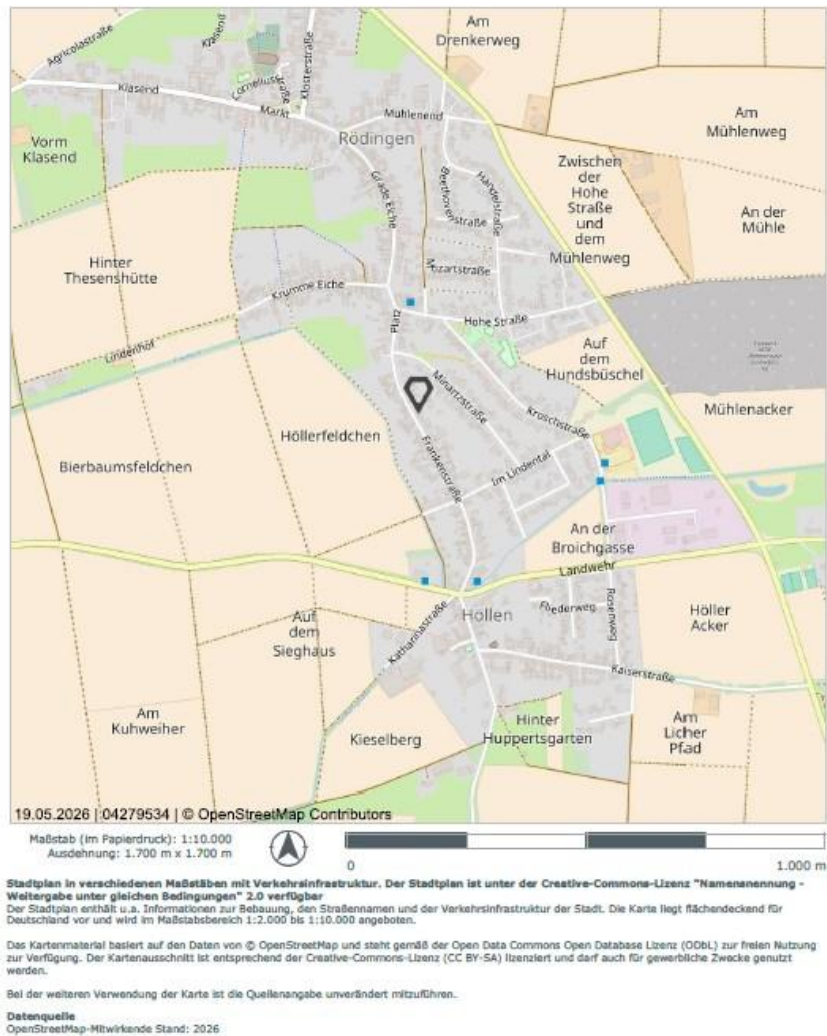
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04279534 vom 19.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

5.3 Mikrolage

Stadtplan on-geo

52445 Titz, Frankenstr. 11



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04279534 vom 19.05.2026 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® 2026

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

52445 Titz, Frankenstr. 11



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebaute Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	9/Anschlussstelle Titz (6,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Jülich-Nord (7,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (16,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (41,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hohe Straße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04279534 vom 19.05.2026 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® 2026

Seite 1

5.4 Straßenbeschreibung

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

5.5 Verkehrsanbindungen

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	9/Anschlussstelle Titz (6,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Jülich-Nord (7,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Düren (16,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Düsseldorf International [DUS] (41,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hohe Straße (0,2 km)

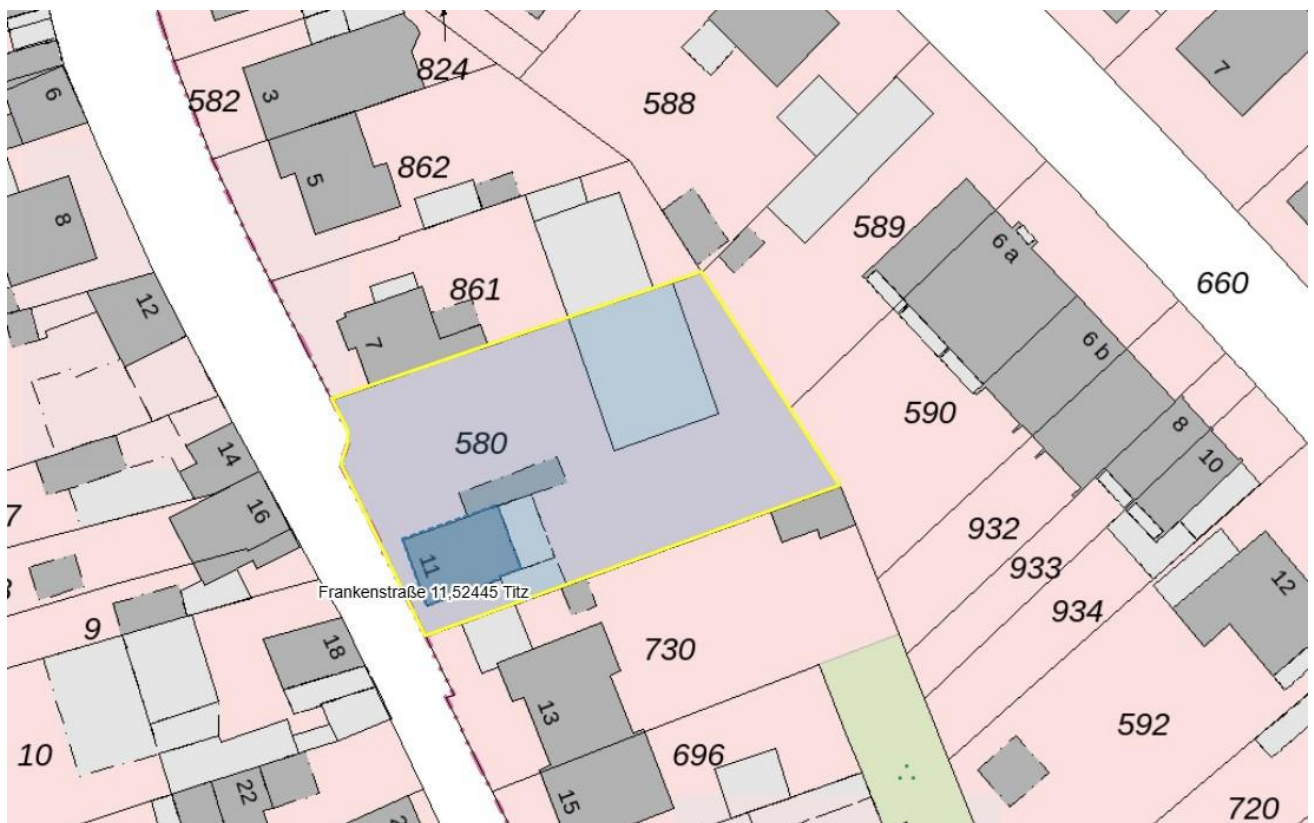
5.6 Lagequalität

- Wohnlage: Durchschnittlich, dörflich geprägt, Beeinträchtigung ggf. durch den auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gewerbebetrieb.
- Gewerbelage: Einfache Gewerbelage innerhalb dörflicher Struktur, umgeben von Wohnbebauung im Mischgebiet.

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

Zu bewerten ist das Flurstück Nr. 580. Das zu bewertende Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt. Die Grenzen verlaufen überwiegend gerade. Das Grundstück ist eben. In der nachfolgenden Abbildung ist das zu bewertende Grundstück blau hinterlegt bzw. gelb umrandet:



- Grundstücksbreite (Straßenfront): rd. 30 m.
- Grundstückstiefe: rd. 50 m.

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

6.2 Baugrundbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht

tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

6.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

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

6.4 Erschließung / Medien

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

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Objekt ist nicht Bestandteil der Denkmalschutzliste

7.1 Denkmalschutz

Dem Sachverständigen liegt eine denkmalrechtliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor. Es besteht kein Denkmalschutz.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte ausgewiesen.

7.3 Bebauungsplan

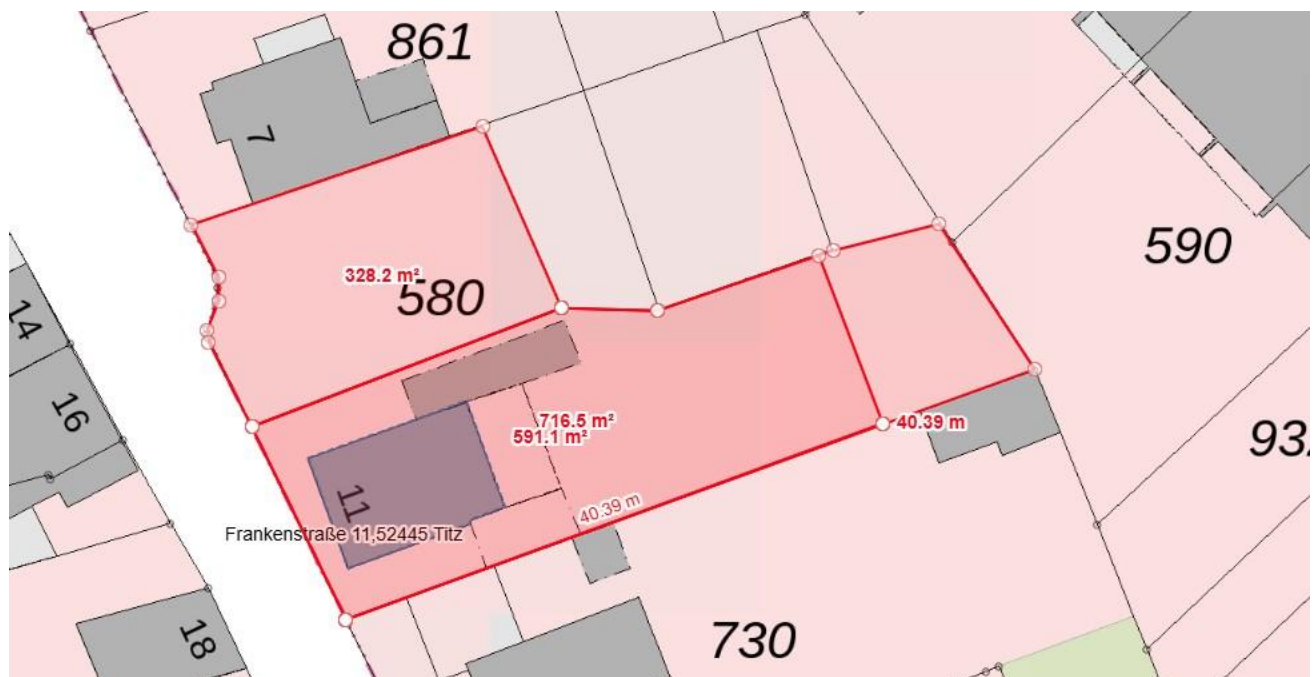
Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,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

Das Bewertungsgrundstück liegt zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung. Lediglich ein kleiner Streifen hinter östlich der Lagerhalle bis zu Grundstücksgrenze liegt außerhalb.



7.4 Bodensondierung

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| • Baulandbereich (40m Tiefe) | 590 m ² (Wohnhaus), |
| • Gartenland/Hinterland: | 126 m ² (Wohnhaus), |
| • Bauland (befestigter Vorplatz): | 330 m ² (Lagerhalle), |
| • Bauland (Lagerhalle) | 418 m ² (Restfläche). |



7.5 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

8 Gebäudebeschreibung

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

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

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

8.1 Art der Bebauung, Flächen

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

1 Einfamilienhaus (Haupthaus):

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1953
Ausstattungsstufe:	einfach (2,13)
Gebäudemaß / Anzahl:	224 m² BGF

2 Anbau:

Gebäudeart nach NHK:	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (75% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1970
Ausstattungsstufe:	einfach (2,13)
Gebäudemaß / Anzahl:	74 m² BGF

3 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1953
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	28 m² BGF

4 Lagerhalle:

Gebäudeart nach NHK:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
----------------------	--

Bauweise:	Leichtbauweise
Baujahr:	1970
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	215 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbauten und Lagerhalle.
Baujahr(e):	Haupthaus 1953, Anbau vermutlich 1970, Lagerhalle 1970.
Anzahl Geschosse:	I.
Unterkellerung:	Haupthaus unterkellert, Anbau vermutlich tlw. unterkellert.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Bauweise:	Massiv.
Fassade:	Klinker.
Dach:	Haupthaus Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, Anbauten Flachdächer mit Bitumenbahneindeckung, Lagerhalle mit Satteldachform und Well-Eternitplatteneindeckung.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Bodenbeläge:	Unbekannt.
Wandbekleidung:	Unbekannt.
Türen:	Unbekannt.
Fenster:	Metallrahmenfenster mit Doppelglas und Rollläden.
Treppe(n):	Unbekannt.
Sanitär:	Unbekannt. Vermutlich zwei Bäder (1992 und 2009 erneuert).
Elektroinstallationen:	Unbekannt.
Heizung/ Warmwasser:	Unbekannt. Vermutlich Öl-Zentralheizung Baujahr 1989 mit Brenne von 2009, 4 Öltanks je 2.500 Liter; Lagerhalle unbeheizt.
Wärmeverteilung:	Unbekannt.
Balkon(e)/ Terrasse(n):	Überdachte Terrasse und überdachter Balkon.
Sonstige Ausstattungen:	Eingangstreppe, Balkon, Überdachung Verlängerung Satteldach, vielleicht Ofenkamin.

8.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Hausanschlüsse,
- gärtnerische Anlagen,

- in Verbundsteinpflaster befestigter Vorplatz,
- Wege, Terrassen,
- Einfriedungen
- Sonstiges.

8.4 Stellplätze/Parkraumangebot

- Befestigter Vorplatz: rd. 500 m².
- Garage: Massive Garage, Metallschwingtor, Flachdach, Zufahrt in Naturstein.

8.5 Naturgefahren

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

8.6 Barrierefreiheit

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

Eine Barrierefreiheit ist beim Bewertungsobjekt aus sachverständiger Sicht schon bei der Außenbesichtigung nicht gegeben.

8.7 Energieausweis und energetische Eigenschaften / ESG-Faktoren

Es lag für die Bewertung ein abgelaufener Energieausweis (H) vor. Augenscheinlich entsprechen die Aufbauten im Wesentlichen dem energetischen Standard des jeweiligen Baujahres.

Energieausweis für Gesamtobjekt:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

8.8 Wirtschaftliche Beurteilung

Bauweise/Unterhaltungszustand:

Massive Bauweise; ein erhöhter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsstau wurde bezüglich des Bewertungsobjektes auf Basis üblicher Vergleichsmerkmale unterstellt und wird wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nachfolgend in einem eigenen Gliederungspunkt beurteilt und ggf. berücksichtigt.

Grundrisslösung (Aufteilung auf Basis der Exposé-Angaben):

Wohnhaus mit Anbau:

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Diele, Küche, Gästezimmer, Bad, Arbeitszimmer, Terrasse.

Dachgeschoss: Schlafzimmer/Ankleide mit großem Balkon, Kinderzimmer, Bad, Flur.

Spitzboden: wohnlich ausgebaut aber nur über Einschubtreppe erreichbar.

Kellergeschoss: Heizungskeller, Waschküche, Vorratskeller, Tankraum, Sauna.

Lagerhalle:

Vermutlich Aufteilung von 12,05 m x 12 m mit mind. 4,20 m Höhe (150 m²), einer integrierten Garage (30 m²), einem Werkraum und Abstellraum/Lager über der Garage.

Drittverwendungsfähigkeit/Nutzungsunabhängiges Gesamturteil:

Drittverwendung für das Wohnhaus und für die Lagerhalle gegeben im Bereich Vermietung und Eigennutzung. Die an der Straße liegende Freifläche kann bebaut werden, hier ist dann die Zufahrt und Nutzungsmöglichkeit der Lagerhalle zu berücksichtigen oder die Lagerhalle zu liquidieren.

8.9 Wertabschlag für Modernisierungen- / Instandhaltungsrückstand

Der Instandhaltungsstau/Baumängel wird zur Bewertung mit einer Wertminderung von überschlägig und pauschal mit 10 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert unter Hinzuziehung der üblichen Instandhaltungskosten pro m² Wohnflächen p.a. (vergl. Bewirtschaftungskosten) berücksichtigt. Diese ist nicht zwingend deckungsgleich mit den Kosten eventueller Maßnahmen zur Beseitigung und verstehen sich Afa-bereinigt.

Es wurden keine Bauteile inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Der Sachverständige ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Auch wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten an Grundstück und aufstehenden Gebäuden vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des Instandhaltungsstaus/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.

8.10 Erfolgte Verbesserungen / Modernisierungen / Instandhaltungen

In den letzten 15 Jahren sind keine Verbesserungen/Modernisierungen/Instandhaltungen bekannt.

8.11 Restnutzungsdauer

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr des/der aufstehenden Gebäude wird unter Berücksichtigung der seit Fertigstellung nachträglich erfolgten Modernisierungen über ein Punkteraster der Modernisierungsgrad nach den gesetzlichen Grundlagen der ImmoWertV2021, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 und Tabellen 1-3) als Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauern von Wohngebäuden bei Modernisierungen ermittelt.

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

Baujahr / Jahr der Fertigstellung:	1953, Anbau 1970 (vermutlich),
Objektspezifisches, bewertungsrelevantes Baujahr:	1966,
Objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer(n):	20.

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

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

1 Einfamilienhaus (Haupthaus):

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
---------------------------	-------	---------

Modernisierung der Fenster	1980	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	1989	überwiegend
Modernisierung von Bädern	2009	überwiegend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2009	überwiegend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	einfach - 3 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	7 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahr(e)	

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

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

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

9.3 Vergleichswertverfahren

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

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

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 Reintrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbestandstücke, 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 (ebf.) veröffentlicht:

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Wohnhaus Bodenrichtwert: 190,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2026

zu 2 Gartenland Wohnhaus Bodenrichtwert: 190,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2026

- 80,00% = 152,00 €/m² (Hinterland-Gartenland)
= 38,00 €/m²

zu 3 Bauland (befestigter Vorplatz) Bodenrichtwert: 190,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2026

- 50,00% = 95,00 €/m² (Gewerbelich geprägte Nutzung im Zusammenhang mit der Lagerhalle)
= 95,00 €/m²

zu 4 Bauland Lagerhalle/Restgrundstück Bodenrichtwert: 190,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 / Stand: 01.01.2026

- 50,00% = 95,00 €/m² (Gewerbliche Nutzung - Hinterland - Lage in zweiter Reihe)
= 95,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland Wohnhaus	590	190,00					Ja	112.100
2	Gartenland Wohnhaus	126	38,00					Ja	4.788
3	Bauland (befestigter Vorplatz)	330	95,00					Ja	31.350
4	Bauland Lagerhalle/Restgrundstück	418	95,00					Ja	39.710

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

Bodenwert (gesamt)
entspricht 63 % des Ertragswertes

187.948 €

11 Sachwertermittlung

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus (Haupthaus)** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,13

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0	1,0			5	33,30
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0	1,0		9	65,70
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 631

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

631 €/m² BGF

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Hausanschlüsse pauschal	1		nein	
Balkon Haupt- haus	1		nein	
Eingangstreppe	1		nein	

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

631 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

631 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.220 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp:	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	75 %

Ausstattungsstufe: 2,13

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	155,71
Dach		1,0				15	101,55
Fenster und Außentüren		1,0				11	74,47
Innenwände und -türen		1,0				11	74,47
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	74,47
Fußböden		1,0	1,0			5	36,35
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0	1,0		9	71,76
Heizung		1,0				9	60,93
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	40,62
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	610	677	777	938	1.173		Σ 690

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 690 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 690 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.334 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **3: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 4,00
 tabellarische NHK: 433 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 433 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9730 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 854 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **4: Lagerhalle** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
 Ausstattungsstufe: 3,00
 tabellarische NHK: 301 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 301 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9730 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 593 €/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	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	Haupthaus	3,00	7,90	8,70		206,19	206,19
1	Erweiterung	1,00	7,90	2,30		18,17	18,17
	Summe Einfamilienhaus (Haupthaus)						224,36
2	Anbau	1,00	12,00	3,52		42,24	42,24
2		1,00	8,92	3,52		31,39	31,39
	Summe Anbau						73,63
3	Garage	1,00	7,00	3,99		27,93	27,93
	Summe Garage						27,93
4	Lagergebäude	1,00	16,50	13,00		214,50	214,50
	Summe Lagerhalle						214,50

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

540,42 m²

11.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus (Haupthaus)	alle	1953	80	20	224,36 m ² BGF	1.220	17,00	Linear	75,00	80.062
2	Anbau	alle	1970	80	20	73,63 m ² BGF	1.334	17,00	Linear	75,00	28.730
3	Garage	alle	1953	60	10	27,93 m ² BGF	854	12,00	Linear	83,34	4.450
4	Lagerhalle	alle	1970	40	10	214,50 m ² BGF	593	16,00	Linear	75,00	36.887

Σ 150.129

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340; (3, 4) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9730

alterswertgeminderte Herstellungskosten	150.129 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 7.506 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	157.635 €
+ Bodenwert	187.948 €
vorläufiger Sachwert	345.583 €

11.2 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert 345.583 €

± Marktanpassung	-10,00 %	-34.559 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		311.024 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Befestigung Vorplatz rd. 500 m² x 20 €/m²		10.000 €
Zeitwert		
Überdachung Verlängerung Satteldach		5.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Instandhaltungsrückstand pauschal geschätzt	10,00%	31.103 €
Sachwert		294.921 €

12 Ertragswertermittlung

12.1 Grundlagen

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

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.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

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.

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 (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus (Haupt-haus)	132,6	9.945		
2	Anbau	29,5	2.212		
3	Garage		840		
4	Lagerhalle			721	9.630
		Σ 162,1	Σ 12.997	Σ 721	Σ 9.630

WNFI. (gesamt)	883,1 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	18,36 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	81,64 %
Jahresrohertrag (gesamt)	22.627 €

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:

Das Wohnhaus ist eigengenutzt und für die gewerblichen Flächen sind mir keine Mietverträge bekannt. Eine Auswertung der Angebotspreise der größten Internetangebotsplattformen im Immobilienbereich in Deutschland (spiegelt die Preiserwartung der Marktteilnehmer auf der Angebotsseite wider) ergab die in der Anlage zu dieser Bewertung beigefügten Marktdatenspanne.

12.4 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, WüestDimensions und auf Basis eigener Marktdaten 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 / Haupthaus	20	1,80	1	132,60		6,25	9.945	1.487					
w	2	Wohnen / Anbau (wirtschaftliche Einheit mit Haupthaus)	20	1,80	1	29,50		6,25	2.212	331					
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	10	1,80	1			70,00	840	126					
g	4	Lager / Lagergebäude	10	6,00	1	221,00		2,50	6.630	3.305					
g	4	Freifläche / befestigte Freilagerfläche	10	6,00		500,00		0,50	3.000	1.496					

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 15

Ø 3,59

Σ 3

Σ 883,10

Σ 22.627

Σ 6.745

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 57 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 43 %.

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 für den Kreis Düren veröffentlicht in seinem aktuellen Marktbericht vom 01.01.2026 einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Standardabweichung von 0,8 und von 6 % für Gewerbeobjekte.

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 Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, 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 Liegenschaftszinssätze
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 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	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 Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i. d. R. niedriger, wenn die die Bewertungsobjekte erstklassig gelegen und beschaffen sind.

Unter Berücksichtigung

- der durchschnittlichen Wohnlage und der einfachen Gewerbelage des Objektes,
- des durchschnittlich unterstellten Ausstattungsstandards,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietfläche und
- der guten/normalen/eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt mit 3,59 % (Wohnhaus und Garage mit 1,80 % und Gewerbe mit 6 %) 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 Afa-bereinigten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der

Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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

Besondere bodenspezifische Grundstücksmerkmale

- Keine.

Besondere gebäudespezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Wertzuschläge

☐	Grund	Ableiten des Zuschlags vom	Anrechnung im	[€/Jahr]	Laufzeit [Jahre]	Verzinsung [%]	vom vorläufigen marktangepassten Sachwert [%]	Betrag [€]
			Sachwert					
☐	Befestigung Vorplatz rd. 500 m² x 20 €/m² ...	Eingabe	Ja					10.000
☐	Überdachung Verlängerung Satteldach	Eingabe	Ja					5.000
								Σ 15.000

Sonstige Wertabschläge

☐	Grund	Ableiten des Abschlags vom	Anrechnung im	[€/Jahr]	Laufzeit [Jahre]	Verzinsung [%]	vom vorläufigen marktangepassten Sachwert [%]	Betrag [€]
			Sachwert					
☐	Instandhaltungsrückstand pauschal gesch...	% vorläufiger markt...	Ja				10,00	31.103
								Σ 31.103

Zusammenfassung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile

 €

+ Nebengebäude

 €

– Wertminderung wg. Baumängeln und Bauschäden

 €

+ Sonstige Wertzuschläge

 15.000 €

– Sonstige Wertabschläge

 31.103 €

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 Reinertrags 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 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.

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 / Haupthaus	14,40	0,59	367,00	3,69	2,00				24,89
w	2	Wohnen / Anbau (wirtschaftliche Einheit mit Haupthaus)	14,40	0,36	367,00	16,59	2,00				37,83
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	108,00	0,40	48,00	5,71	2,00				20,59
g	4	Lager / Lagergebäude	4,30	2,10	198,90	3,00	4,00				21,35
g	4	Freifläche / befestigte Freilagerfläche	1,00	0,48		3,00	4,00				23,66

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,80

12.8 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
		in Gebäude							
		Nutzung / Beschreibung	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Haupt-haus	9.945	2.476	7.469	1.487	5.982	16,6714	99.728
w	2	Wohnen / Anbau (wirtschaftliche Einheit mit Haupthaus)	2.212	837	1.375	331	1.044	16,6714	17.404
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	840	173	667	126	541	9,0773	4.910
g	4	Lager / Lagergebäude	6.630	1.416	5.214	3.305	1.909	7,3600	14.050
g	4	Freifläche / befestigte Freilagerfläche	3.000	710	2.290	1.496	794	7,3600	5.843

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 22.627

Σ 5.612

Σ 17.015

Σ 6.745

Σ 10.270

Σ 141.935

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

141.935 €

+ Bodenwert

187.948 €

vorläufiger Ertragswert

329.883 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Instandhaltungsrückstand pauschal geschätzt

10,00% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert

31.103 €

Ertragswert

298.780 €

13 Verkehrswert

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei gemischt genutzten Objekten 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:	
☒ Bodenwert	187.948 €
☐ Sachwert	294.921 €
☒ Ertragswert	298.780 €
☐ Vergleichswert	0 €
☐ Liquidationswert	n.b.
☐ Investmentwert	n.b.
☐ Zustandswert	n.b.
	298.780 €
+ Zuschläge	
- Abschläge	
Marktwert (lastenfrei)	298.780 €
- Summe der Lasten	€
Marktwert (ungerundet)	298.780 €
Marktwert runden auf	10.000
Marktwert	300.000 €

13.2 Verkehrswert

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

Frankenstr. 11 in 52445 Titz

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 **18.05.2026** auf:

300.000 €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht dem rund 13,3-fachen des nachhaltigen Jahresrohertrages (RoE) (rund 22.627 €) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

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 19. Mai 2026



.....
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

Bauberechnungen (Datei)

Bauzeichnungen (Datei)

Fotodokumentation

IMG_0950:



Außenansichten (9):



Außenansichten (6):



Außenansichten (8):



Außenansichten (7):



Außenansichten (2):



Außenansichten (5):



Außenansichten (11):



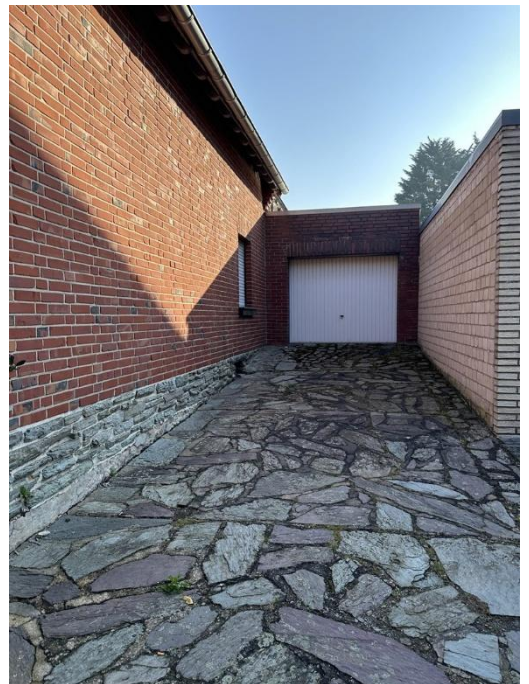
Außenansichten (12):



Außenansichten (3):



Außenansichten (10):



Außenansichten (14):



Außenansichten (15):



Außenansichten (16):



IMG_0944:



IMG_0945:



Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort: 52445 Titz
Straße, Hausnummer: Frankenstr. 11
Einwohnerzahl: 9.052
Lage (Wohnen): unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Kreis)
unterdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

Bodenrichtwert: 190,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: gemischte Bauflächen
Geschosszahl: I-II
Grundstückstiefe: 40 m
Bemerkungen: Tiefe: 0-40;
Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren
© Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Marktanpassung: -23 %

Bemerkungen: Die Marktanpassung basiert auf Daten von 1088 Vergleichsobjekten im Kreis Düren. Zu allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern liegen Kaufpreisinformationen vor.
Quelle: on-geo-Marktanpassung auf Basis von Preisen aus der on-geo-Angebots- und Kaufpreisdatenbank

Vergleichsmieten:

Wohnen – Haupthaus: 6,46 €/m² (Spanne: 5,77 – 7,23 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 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 (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,6 (hoch).

Wohnen – Anbau (wirtschaftliche Einheit mit Haupthaus): 7,30 €/m² (Spanne: 6,53 – 8,15 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
Bemerkungen: Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 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 (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 5,6 (hoch).

Lager – Lagergebäude: 2,96 €/m² (Spanne: 2,46 – 3,55 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)

Bemerkungen:	Es wurden 512 Objekte im Umkreis von 13,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Nutzfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (12/2019-12/2025) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 3,5 (hoch).
Stellplatz (innen):	74,17 €/Stellplatz (Spanne: 53,44 – 102,94 €/Stellplatz)
Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 23,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	on-geo GmbH
Liegenschaftszinssatz:	
Wohnen – RND: 20 Jahre	3,60 % (Spanne: 2,89 – 4,48 %, Konfidenzniveau: 2,4)
Produktion/Lager – RND: 10 Jahre	5,87 % (Spanne: 5,14 – 6,72 %, Konfidenzniveau: 4,9)
Bemerkungen:	Die on-geo Liegenschaftszinssätze wurden aus den Daten abgeschlossener Gutachten der LORA Immo Data Base ermittelt (Datenstand: Dezember 2025). Bei der Ermittlung wurden folgende Objektmerkmale berücksichtigt: Nutzung, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Lage und Restnutzungsdauer. Der Liegenschaftszinssatz wurde auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Stichtag:	14.04.2026
Quelle:	LORA Immo Data Base
Vergleichspreise:	
Wohnen (marktüblich):	1.494 €/m² (Konfidenzintervall: 1.260 – 1.771 €/m ²)
Bemerkungen:	Es wurden 3465 Objekte im Umkreis von 9,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 23 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3,9 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Garage:	12.017 € (Spanne: 9.602 – 15.040 €)
Bemerkungen:	Es wurden 1508 Objekte im Umkreis von 23 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 6,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Quelle:	LORA Immo Data Base

