

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die Einfamilien-Doppelhaushälfte
Ardennenstraße XX, 52355 Düren-Lendersdorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 33 K 3/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag vom : 24.02.2025, Eingang 04.03.2025
Ortstermin am : 05.05.2025
Wertermittlungstichtag : 05.05.2025
Qualitätsstichtag : 05.05.2025

Verkehrswert : EUR 237.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 4
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 24
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 35
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 33 K 3/25 - Ardennenstraße XX, 52355 Düren-Lendersdorf

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte
Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 8, Flurstück 550	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagenverzeichnis	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 24.02.2025 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Lendersdorf-Krauthausen, Blatt 3174 eingetragenen, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 8, Flurstück 550, Gebäude- und Freifläche: "Ardennenstraße XX" in der Größe von 532 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 05.05.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die Antragstellerin/Miteigentümerin
 - sowie der Antragsgegner/Miteigentümer
- anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den, beim Ortstermin, überlassenen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 52355 Düren-Lendersdorf Ardennenstraße XX
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Lendersdorf-Krauthausen, Blatt 3174, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Lendersdorf-Krauthausen
Flur	: 8
Flurstück	: 550
Größe	: 532 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches²	: keine Eintragungen vorhanden

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Lendersdorf-Krauthausen, Blatt 3174, letzte Änderung 19.09.2024, Abdruck vom 20.01.2025

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 05.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Gunsten und zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Düren-Lendersdorf, an der "Ardennenstraße", ca. 500 m vom Ortskern von Düren-Lendersdorf entfernt. Die "Ardennenstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Düren hat einschließlich aller Stadtteile ca. 95.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Lendersdorf hat ca. 3.700 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Düren (ca. 5 km Entfernung) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und Grundschule im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen können in Düren besucht werden.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Düren" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung von Aachen nach Köln darstellt, ist ca. 10 km entfernt. In Düren kreuzen sich die Bundesstraßen 56 und 264. Die, ca. 3 km östlich verlaufende, Bundesstraße 56 stellt die Verbindung von Jülich nach Euskirchen dar. Die, ca. 3,3 km nördlich verlaufende, Bundesstraße 264 stellt die Verbindung von Aachen nach Köln dar. Ein Bahnhof, der an der Strecke Aachen - Köln liegt, ist in Düren, in ca. 6 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 170 m Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend Garagenhöfe vorhanden.

Der Militärflugplatz "Nörvenich" befindet sich nordöstlich, in ca. 13 km Entfernung. Hierdurch kommt es temporär zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Flugverkehr, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen im Stadtgebiet von Düren hinausgehen. Weitere, relevante, **Immissionen/Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 532 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 9 m an die "Ardennenstraße", über die die **Erschließung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 58 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt vom 12.03.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von **Altlasten** oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 13.03.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die "Rur" verläuft östlich, in ca. 500 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Die **Bebauung** des zu bewertenden Grundstücks setzt sich aus einer Einfamilien-Doppelhaushälfte zusammen.

Ein Teil der rückwärtigen Wohnhaus-Anbauten, ein rückwärtiger Schuppen und ein Gartenpavillon sind in der Flurkarte nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet und somit nicht ordnungsgemäß in der Flurkarte verzeichnet.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

² Strich-Punkt-Schraffur

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 14.03.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr zu erheben sind und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 13.03.2025 weist der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 3/3 "Lendersdorf-West" vom 31.10.1974 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. zweigeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Baufenster mit einer Tiefe von 15 m, beginnend ab der straßenseitigen Fassade.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut.

Das Wohnhaus besteht aus einem Haupthaus und rückwärtigen Anbauten. Das Haupthaus ist vollunterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Die rückwärtigen Anbauten sind teilunterkellert, z.T. ein-, z.T. zweigeschossig, z.T. mit Flachdach, z.T. mit flach geneigtem Pultdach erstellt.

Die genauen **Baujahre** des Haupthauses und der Anbauten sind nicht bekannt. Baubehördliche Unterlagen sind bei der Stadt Düren nicht auffindbar. Das Baujahr des Haupthauses wird aufgrund der Bauweise für die weitere Wertermittlung sachverständig auf das Jahr 1950 geschätzt. Die rückwärtigen Anbauten/ Erweiterungen wurden vermutlich nachträglich erstellt. Ein Teil der ursprünglichen Holzkonstruktion dieser Anbauten wurde ca. 2022 durch einen entsprechenden Massivbau ersetzt.

Dem Unterzeichneten liegen, von der Antragstellerin beim Ortstermin überlassene, Grundrisspläne sowie Ansichten und Schnittzeichnungen aus dem Jahre 2023 vor, die den vorliegenden Gebäudebestand treffend darstellen. Diese Unterlagen wurden angabegemäß für einen geplanten Bauantrag erstellt, der jedoch nicht bei der Baubehörde eingereicht wurde. Die wohnraumähnlich ausgebauten Räume der Anbauten liegen teilweise schon außerhalb des Baufensters gemäß des gültigen Bebauungsplanes.

Anmerkung:

Der heutzutage, gemäß Landesbauordnung - BauO NRW, vorgeschriebene Grenzabstand¹ des Wohnhauses zur nördlichen Grundstücksgrenze von mind. 3 m ist unterschritten. Eine entsprechende, öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks liegt nicht vor.

Die, mit den o.g. Gegebenheiten verbundenen, Unsicherheiten und Risiken werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

¹ Der Abstand zwischen dem Wohnhaus und der Grenzmauer beträgt min. ca. 2,42 m.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den überlassenen Unterlagen.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
- Fassade : z.T. in Ziegelsteinen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Asbestzementplatten verkleidet, z.T. unbehandelt, z.T. mit Schieferplatten verkleidet
- Decken : z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : Betontreppe mit Holzgeländer zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf zum Obergeschoss des Haupthauses; Metallwendeltreppe mit Holzstufen zum Obergeschoss des Anbaus; geschlossene Holztreppe mit Holz-/ Metallgeländer zum Dachgeschoss
- Dach : Haupthaus: Satteldach mit Betondachsteindeckung
Anbauten: z.T. mit Wellasbestzementplatten verkleidet, z.T. mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt; Dachabschluss z.T. mit Schieferplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre überwiegend in Zink, z.T. in Kunststoff
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet, mit Metallabdeckung

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Ausbau

Installation

: Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoffrohren

Sanitäre Einrichtg.

Kellergeschoss

: ehem. WC mit Anschlüssen für WC und
Waschtisch, Boden gefliest, Wände
z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen,
Decke verputzt und gestrichen.

Erdgeschoss

: innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung,
mit Hänge-WC und Waschtisch,
Vinylbodenbelag, Wände z.T. gefliest,
z.T. tapeziert, Decke tapeziert.

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Obergeschoss

: Bad mit Badewanne und Waschtisch, Boden
gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T.
Ziegelsteinmauerwerk, Decke mit
Holzpaneelen verkleidet.

Einfache Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit beige Sanitärobjekten.

Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hänge-
WC, Hänge-Bidet und Waschtisch,
Vinylbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T.
tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss

: in Leichtbauweise abgeteiltes Duschbad mit
Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Boden
gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen; Festbrennstoffofenanschluss im Wohnzimmer
- Warmwasser-
versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : z.T. Vinylbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag, vereinzelt Weichholzdielen, im Kellergeschoss z.T. Betonboden
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. in Ziegelsteinen, z.T. gefliest, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
- Deckenbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
- Fenster : überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, vereinzelt mit Dreifachverglasung, vereinzelt Glasbausteinfenster; isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster; im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasfüllung; Kelleraußentür als Holztür mit Glasfüllung; Innentüren z.T. als furnierte, z.T. lackierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
- Isolierung : der Dachstuhl ist mit Mineralwolle (mit Dampfsperre) isoliert

die Decke über dem Dachgeschoss ist mit Mineralwolle isoliert

- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : massive Hauseingangstreppe mit massiver Brüstung; Dachgaube mit Asbestzementplatten verkleidet; massive, geflieste Kelleraußentreppe; massive, geflieste, Außenzugangstreppe mit Metallgeländer mit Holzausfachung
- Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
- Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Der Fassadenputz fehlt teilweise.
- Die Dacheindeckungen sind z.T. überaltert und beschädigt. Die Fallrohre fehlen teilweise. Der Dachabschluss der rückwärtigen Anbauten ist z.T. nicht ordnungsgemäß erstellt und die Schieferplatten haben sich z.T. gelöst.
- Das Metallgeländer der Außenzugangstreppe ist z.T. korrodiert und die Holzausfachung ist z.T. verwittert. Es ist Feuchtigkeit an der Untersicht vorhanden. Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe vorhanden.
- Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen im Boden- und Wandbereich vorhanden. Die Decke zum Wohnzimmer hin biegt sich übermäßig durch und ist z.T. provisorisch abgestützt. Die Tragfähigkeit/ Standsicherheit der Decke ist überprüfungsbedürftig.

Die Elektrobeschlüge fehlen teilweise.
Heizkörper im Obergeschoss fehlen
vereinzelt.

Es ist z.T. Feuchtigkeit im Deckenbereich
vorhanden. Die Bodenfliesen sind
z.T. gerissen.

Die Dampfsperre in der Dachspitze ist
z.T. gerissen und der Schornstein ist
z.T. versottet.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte:

Kellergeschoss: Flur, 3 Kellerräume und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Flur, WC und 2 wohnraumähnlich
ausgebaute Räume (im Anbau)

Obergeschoss: 2 Zimmer, Ankleide, Flur, Bad 1 und Bad 2 (im Anbau)

Dachgeschoss: Zimmer, Flur und Bad

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ist mit OSB-Platten ausgelegt,
hat eine lichte Höhe von max. ca. 1,80 m und kann als Speicher genutzt
werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung,
die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht und eine **wirtschaftliche
Wertminderung** bedeutet. Es sind versetzte Ebenen zum rückwärtigen
Anbau vorhanden. Das Bad 2 im Obergeschoss des Anbaus ist nur über die
Metallwendeltreppe zu begehen; ein Zugang vom Haupthaus-Obergeschoss
ist nicht vorhanden. Es sind ferner gefangene Räume vorhanden. Der
Grundriss stellt sich z.T. verwinkelt und beengt dar.

Die Kellertreppe hat nur eine geringe Kopffreiheit. Die Räume im
Erdgeschossanbau haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,03 m. Ein
Durchgang im Obergeschoss hat lediglich eine Höhe von ca. 1,87 m. Das
Zimmer im Dachgeschoss hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 2,17 m.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Düren, Seite 86 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Dach:	- tlw. Erneuerung der Flachdacheindeckungen
Fenster/Außentüren:	- Austausch der Fenster
Leitungssysteme:	- z.T. Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen
Heizungsanlage:	- Austausch des Heizkessels und z.T. der Heizkörper
Sanitärräume/Bäder:	- Modernisierung der Sanitärräume im Haupthaus
Innenausbau:	- überwiegende Innenrenovierung
Grundrissgestaltung:	- Einbau neuer Sanitärräume im Ober- und Dachgeschoss
Sonstiges:	--Austausch der Holzkonstruktion des Anbaus durch massives Mauerwerk

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,50
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50
insgesamt		Punkte=7,75

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 geschätztes Baujahr = 1950 Gebäudealter = 75 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 75 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 8	+ 17	+ 28	+ 39	+ 51

gewählte RND-Verlängerung:

+ 27

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive² Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(fiktives) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1950 ^(g)	80 Jahre	-75 Jahre	+27 Jahre ^(I+M)	= 32 Jahre

^(g)=geschätzt

^(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

² Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	6,35*8,80+6,18*3,62	78,25 m ²
Erdgeschoss	6,35*8,80+6,18*3,62+3,19*5,90 +(3,19+4,10)/2*3,83	111,03 m ²
Obergeschoss	6,35*8,80+3,19*3,62+3,19*5,90	86,25 m ²
Dachgeschoss	6,35*8,80	55,88 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>331,41 m²</u>

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, II-geschossig, ausgeb. DG)	2.11	6,35*8,80*4	223,52 m ²
II. Anbau I (unterkellert, I-geschossig, flach geneigtes Dach)	2.03	2,99*3,62*2	21,65 m ²
III. Anbau II (unterkellert, II-geschossig, Flachdach)	2.13	3,19*3,62*3	34,64 m ²
IV. Anbau III (nicht unterkellert, II-geschossig, flach geneigtes Dach)	2.33	3,19*5,90*2	37,64 m ²
V. Anbau IV (nicht unterkellert, I-geschossig, flach geneigtes Dach)	2.23	(3,19+4,10)/2*3,83	13,96 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>331,41 m²</u>

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	$1,53 \cdot 0,70 + 1,01 \cdot 3,09 + 0,98 \cdot 0,95$	5,12 m ²
Küche	$3,60 \cdot 3,78$	13,61 m ²
Wohnzimmer	$3,87 \cdot 5,86 - 0,29 \cdot 2,17 + 0,42 \cdot 2,17 + 0,42 \cdot 2,28 + 5,73 \cdot 3,01 + 0,39 \cdot 2,29 + 0,56 \cdot 2,70 - 0,18 \cdot 1,72 + 1,14 \cdot 1,82 + 0,33 \cdot 1,53$	45,84 m ²
WC	$1,02 \cdot 1,50$	1,53 m ²
insgesamt		<hr/> 66,10 m ²

Obergeschoss

Flur	$1,68 \cdot 0,72 + 1,21 \cdot 0,34 + 1,02 \cdot 2,69$	4,36 m ²
Zimmer 1	$3,67 \cdot 3,97 - 0,23 \cdot 0,19$	14,53 m ²
Ankleide	$3,76 \cdot 2,21$	8,31 m ²
Bad 1	$2,85 \cdot 3,18 - 0,13 \cdot 1,48$	8,87 m ²
Zimmer 2	$3,56 \cdot 3,92$	13,96 m ²
insgesamt		<hr/> 50,03 m ²

Dachgeschoss

Flur	$1,00 \cdot 2,63 + 1,30 \cdot 2,11/2$	4,00 m ²
Zimmer	$8,04 \cdot 4,92 - 4,18 \cdot 1,14 - 0,78 \cdot 1,12 - 0,45 \cdot 0,30 - 1,07 \cdot 0,30/2 - 1,09 \cdot 0,45 - 1,09 \cdot 1,07/2 - 4,91 \cdot 0,45 - 4,91 \cdot 1,07/2$	27,71 m ²
Bad	$0,95 \cdot 2,84 + 0,95 \cdot 0,38/2$	2,88 m ²
insgesamt		<hr/> 34,59 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	66,10 m ²
Obergeschoss	50,03 m ²
Dachgeschoss	34,59 m ²
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 150,72 m ²

<u>nachrichtlich wohnraumähnlich ausgebaute Räume im Anbau</u>		
Raum 1 (EG)	2,70*2,92	7,88 m ²
Raum 2 (EG)	4,27*3,16	13,49 m ²
Bad 2 (OG)	2,87*2,72-2,87*2,40/2	<u>4,36 m²</u>
insgesamt		25,73 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zufahrt mit PKW-Stellplatz und Zugang¹ zum rückwärtigen Grundstücksbereich z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Beton; Freisitz und Gartenweg in Betonplatten
- Eingrünung : Rasen, Gehölze
- Einfriedung : z.T. massive Begrenzungsmauer, z.T. Maschendrahtzaun an Metallpfählen, zweiflügeliges Metalltor
- Sonstige Anlagen : massiver Schuppen, mit Pultdach mit Wellasbestzementplatten eingedeckt; angeschleppter Holzunterstand; Gartenpavillon als Holzkonstruktion mit massivem Grillkamin; Vorgarten als massiv eingefasstes Kiesbeet

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

¹ Anmerkung: ein ordnungsgemäßes Befahren mit einem PKW ist aufgrund der geringen Breite von min. ca. 2,42 m nicht möglich.

Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt. Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Begrenzungsmauer und der massiven Beeteinfassung vorhanden. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit im Wandbereich des Schuppens vorhanden; die Dacheindeckung ist überaltert. Es ist z.T. eindringender Bewuchs vorhanden. Der Gartenpavillon und der Holzunterstand sind verwittert und es ist Bewuchs vorhanden. Dem Schuppen, dem Unterstand und dem Gartenpavillon wird im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 8, Flurstück 550

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 236.595,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 226.035,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lendersdorf-Krauthausen, Blatt 3174 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 8, Flurstück 550, Gebäude- und Freifläche: "Ardennenstraße XX" in der Größe von 532 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.05.2025, somit auf gerundet

EUR 237.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen, Flur 8, Flurstück 550, bebaut mit einer vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit z.T. ein- und zweigeschossigen, rückwärtigen Anbauten
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Ardennenstraße XX 52355 Düren-Lendersdorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 532 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 150,72 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, 3 Kellerräume und Heizungsraum EG: Wohnzimmer, Küche, Flur, WC und 2 wohnraumähnlich ausgebauten Räume (im Anbau) OG: 2 Zimmer, Ankleide, Flur, Bad 1 und Bad 2 (im Anbau) DG: Zimmer, Flur und Bad
Eintragungen in Abt. II	: keine Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: Baubehördliche Unterlagen sind bei der Stadt Düren nicht auffindbar. Hinweis: Der heutzutage, gemäß Landesbauordnung - BauO NRW, vorgeschriebene Grenzabstand des Wohnhauses zur nördlichen Grundstücksgrenze von mind. 3 m ist unterschritten (der Abstand zwischen dem Wohnhaus und der Grenzmauer beträgt min. ca. 2,42 m). Eine entsprechende, öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks liegt nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Düren vom 26.03.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 05.05.2025
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 237.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.06.2025

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

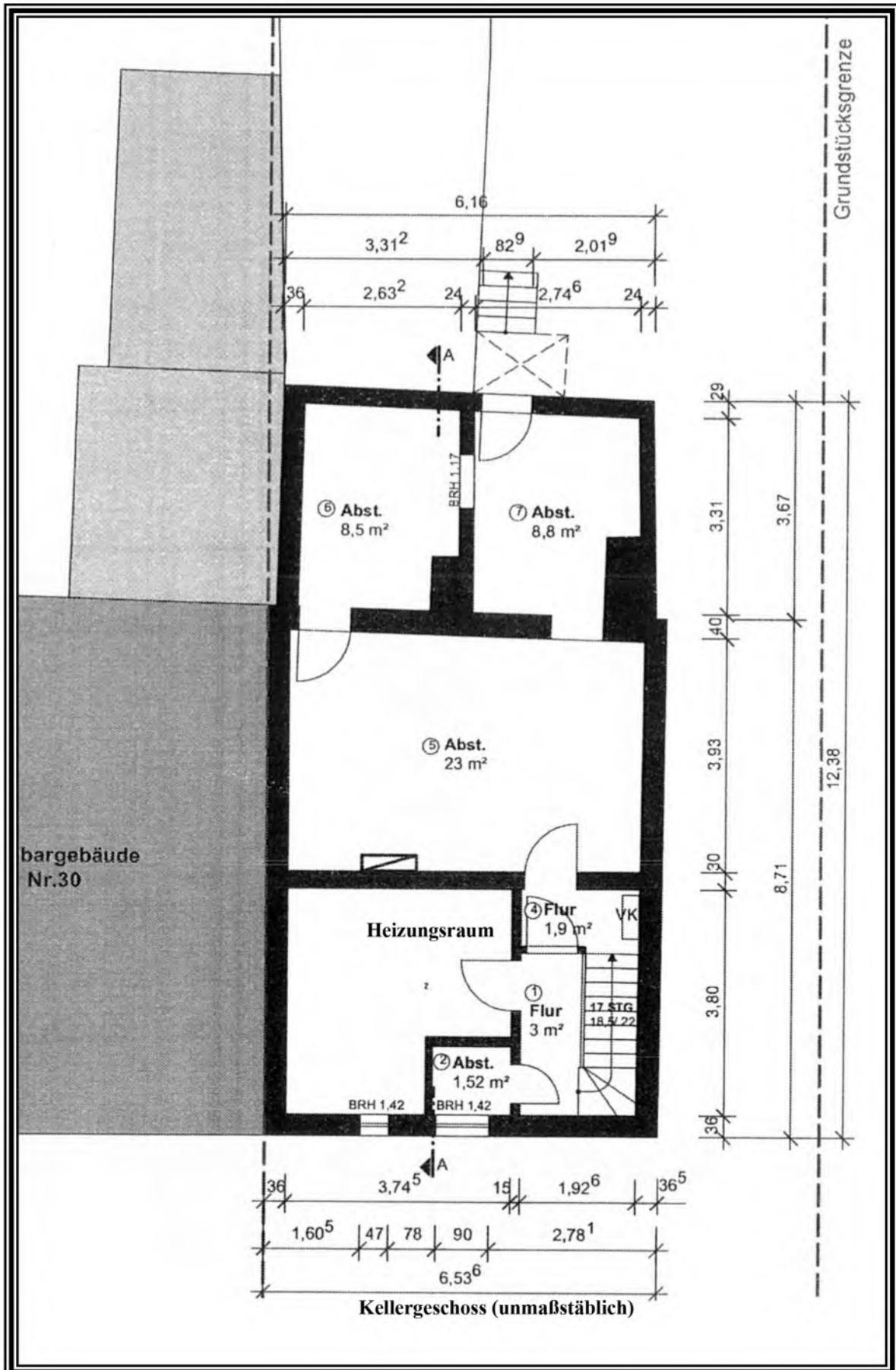
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Unterlagen

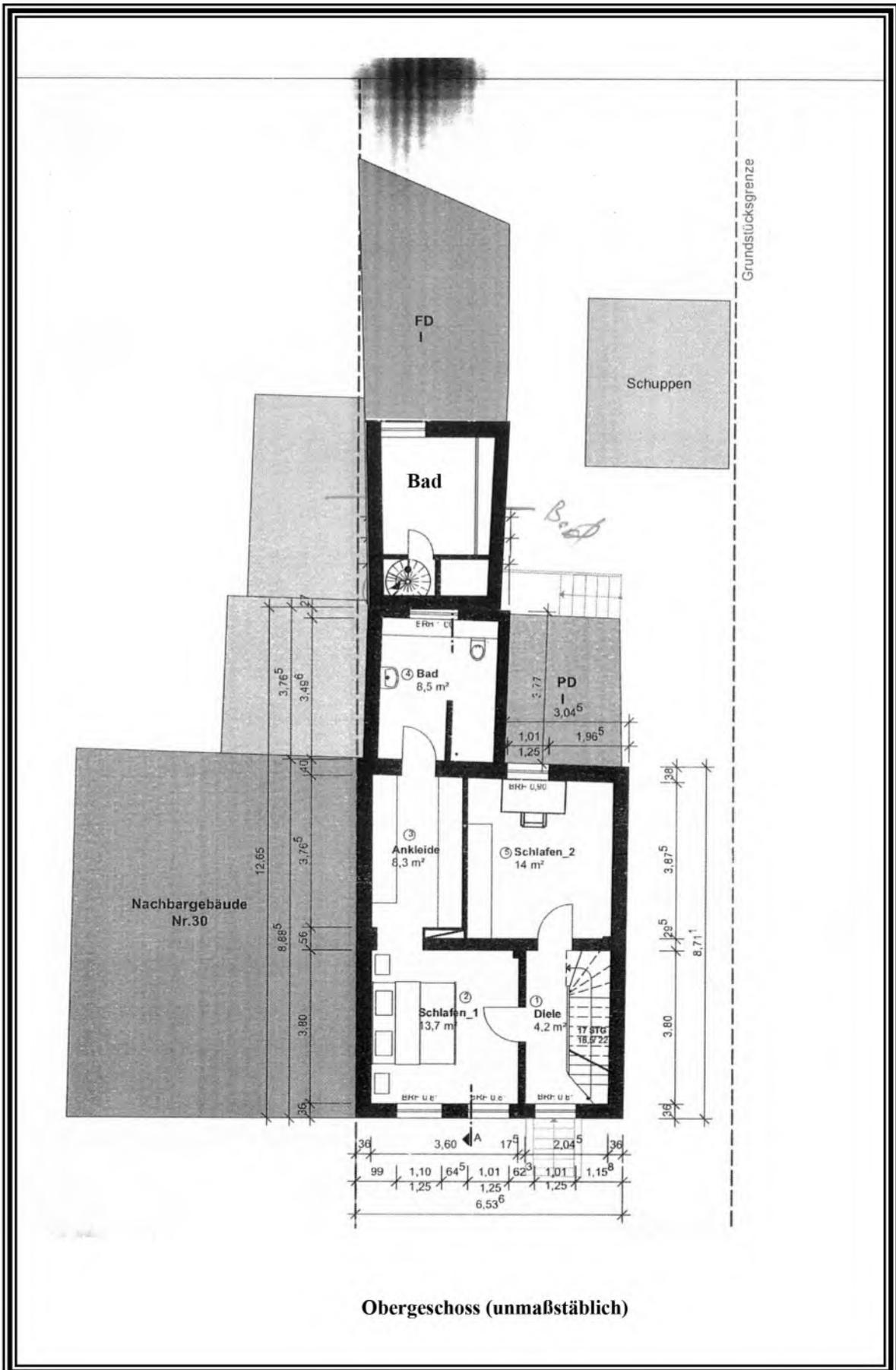
- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Lendersdorf-Krauthausen, Blatt 3174, letzte Änderung 19.09.2024, Abdruck vom 20.01.2025
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Düren
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Düren
 - Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
 - Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Düren
 - Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Düren
 - Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Düren
 - Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
 - Mietspiegel der Stadt Düren (Stand 31.12.2022)
- von der Miteigentümerin beim Ortstermin überlassene Unterlagen
- Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte

8 Anlagenverzeichnis

- Fotodokumentation - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse
- Anlage 6 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Grundrisszeichnung



Obergeschoss (unmaßstäblich)

