

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 das Einfamilienhaus mit PKW-Garage
Mittelstraße XX, 52392 Hürtgenwald-Brandenberg



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 33 K 13/25 -

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

Auftrag vom : 07.04.2025
Ortstermin am : 30.06.2025
Wertermittlungstichtag : 30.06.2025
Qualitätsstichtag : 30.06.2025

Verkehrswert : EUR 243.000,-

Wert der PV-Anlage EUR 9.600,-

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 7
Anzahl der Seiten Anlagen: 11

Gutachten: 33 K 13/25 - Mittelstraße XX, 52392 Hürtgenwald-Brandenberg

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)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brandenburg, Flur 25, Flurstück 112	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Wertermittlung der Photovoltaik-Anlage	19
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
8	Literatur / Unterlagen	22
9	Anlagenverzeichnis	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.04.2025 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Brandenburg,
Blatt 378 eingetragen, mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-
Garage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Brandenburg, Flur 25, Flurstück 112, Gebäude- und
Freifläche: "Mittelstraße XX" in der Größe von 682 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 30.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Die Eigentümer wurden über die Nachteile, die mit der
fehlenden Innenbesichtigung verbunden sind, schriftlich informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die Antragstellerin
 - sowie der Rechtsanwalt der Antragstellerin
- anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Der Zutritt zu dem Objekt wurde seitens des Anwaltes der Antragsgegnerin am Vorabend des Ortstermines schriftlich untersagt. Die anwesende Antragstellerin ist im Besitz eines Hauschlüssels und hätte der Innenbesichtigung zugestimmt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war aufgrund des Betretungsverbotes der Antragsgegner nicht möglich. Das Gutachten ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den Angaben der Anwesenden sowie den überlassenen und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Auch Teile der Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden.

Das Objekt ist angabegemäß unbewohnt.

Auf dem Dach des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage installiert. Der Wert dieser PV-Anlage wird unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert ermittelt.

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

Gemeinde : 52392 Hürtgenwald-Brandenberg
Mittelstraße XX

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Brandenburg, Blatt 378, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Brandenburg
Flur	: 25
Flurstück	: 112
Größe	: 682 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 16.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Hürtgenwald-Brandenburg, an der "Mittelstraße", die als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen ist. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Gemeinde Hürtgenwald hat einschließlich aller Ortsteile ca. 9.100 **Einwohner**. Der ländliche/dörfliche Ort Brandenburg hat ca. 600 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Kleinhau (ca. 3 km Entfernung) vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kreisstadt Düren (ca. 15 km Entfernung) vorhanden.

¹ Grundbuch von Brandenburg, Blatt 378, letzte Änderung 25.02.2025, Abdruck vom 25.02.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** ist ein Kindergarten im Ort vorhanden. Eine Grundschule kann in Bergstein (ca. 2 km Entfernung) besucht werden. Ein privates Gymnasium ist in Vossenack (ca. 9 km Entfernung) vorhanden. Weitere Schulen können z.B. in Düren besucht werden.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Kleinhau. Die **Verwaltung** des Kreises Düren befindet sich in Düren.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Düren" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung zwischen Aachen und Köln darstellt, ist ca. 20 km entfernt. Die Bundesstraße 399, die die Verbindung von Düren nach Lammersdorf (belgische Grenze) darstellt, verläuft westlich, in ca. 3,5 km Entfernung. Die Bundesstraße 56, die die Verbindung zwischen Euskirchen und Düren darstellt, verläuft östlich, in ca. 12 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Heimbach - Düren - Jülich - Linnich ist in Kreuzau-Obermaubach, in ca. 4,5 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Aachen ist ca. 40 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin sind nordöstlich angrenzend und auf der gegenüberliegenden Straßenseite unbebaute Baugrundstücke vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 682 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 16 m an die "Mittelstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 42,5 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt.

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

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt und Bodenschutz vom 17.04.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf **Altlasten** oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Durch die im Südkreis vorliegenden Vererzungen ist mit geogen bedingten erhöhten Schwermetallgehalten des Bodens zu rechnen. Diese ortsüblichen Gegebenheiten wirken sich aus Sicht des Unterzeichneten jedoch nicht gesondert auf den Verkehrswert aus. 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 Bezirksregierung Arnsberg vom 30.04.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch den ehemaligen Bergbau gegeben ist.

Die "Rur" verläuft östlich, in ca. 2 km Entfernung und mündet in das "Staubecken Obermaubach". Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Garage (**Bebauung**) bebaut.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Gemeinde Hürtgenwald vom 15.04.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Mittelstraße" noch nicht erstmalig hergestellt ist. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) noch zu zahlen². Vorauszahlungen sind nicht erfolgt. Der Endausbau der "Mittelstraße" ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

² Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt; als Abrechnungsjahr wird hierbei das Jahr 2028 angenommen.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. B2 vom 01.09.1986 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- Dachneigung mind. 25°.

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 einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Garage bebaut. Das Wohnhaus ist freistehend, vollunterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Es ist ferner ein unterkellertes, eingeschossiger, Erkeranbau mit flach geneigtem Walmdach vorhanden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1991¹ (**Baujahr**) fertiggestellt.

¹ Schlussabnahmeschein vom 10.01.1991 zu **Baugenehmigung** Nr. 8800904 und Nachtragsbauschein Nr. 02078/89 (Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage")

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den von außen erkennbaren Gegebenheiten anlässlich des Ortstermines, den Angaben der Antragstellerin sowie den von ihr überlassenen und baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: mit Sparklinkern verblendet, Sockel mit Riemchenklinkern verblendet
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppen mit Kunststeinbodenbelag zum Keller- und Dachgeschoss; Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung; Walmdach des Erkeranbaus mit Faserzementplatteneindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

Ausbau

Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; 2 Klimasplitgeräte
--------------	---

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.

Sanitäre Einrichtg. Kellergeschoss	: Bad, vermutlich mit Dusche, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Erdgeschoss	: Gäste-WC mit WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, vermutlich Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Dachgeschoss	: Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: flüssiggasbefeuerte Warmwasser-zentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen; oberirdischer Flüssiggas-Leihtank
Warmwasser- versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet

Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
Rollläden	: Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür, Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich durchschnittlich
Isolierung	: der Dachstuhl ist vermutlich mit Mineralwolle gedämmt
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Zwerchhaus, 4-stufige Hauseingangstreppe mit Steinbelag und Metallgeländer; Hauseingangsüberdachung als Holzkonstruktion; vermutlich massive Kelleraußentreppe
Zustand	: Das Einfamilienhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den überlassenen Unterlagen befindet sich das Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Klinker sind z.T. fleckig. Im Kellergeschoss ist vermutlich Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

Kellergeschoss: Flur, Keller, Waschküche/Duschbad, Heizungsraum und Hausanschlussraum

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC und Abstellraum und Terrasse

Dachgeschoss: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur und Bad

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

PKW-Garage

Die PKW-Garage ist massiv erstellt und bietet Platz für einen PKW. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den überlassenen und baubehördlichen Unterlagen wie folgt dar:

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Sparklinkern verblendet

Dach : Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall

Dachentwässerung : vermutlich innenliegend

Fußboden : Betonboden

Wandbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen

Tür/Tor : Metalltür, Metallschwinger

Zustand : Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Es sind z.T. Beschädigungen an der Putzfassade vorhanden. Die Klinker sind z.T. fleckig.

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
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Düren, Seite 62 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie das aus Seite 64 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf **60 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten gemäß den Angaben der Antragstellerin folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

Einfamilienhaus

- Heizungsanlage: - teilweiser Austausch der Heizkörper
- Sanitärräume/Bäder: - Modernisierung der Sanitärräume, zuletzt im Dachgeschoss ca. im Jahre 2020/21
- Innenausbau: - teilweise Innenrenovierung ca. im Jahre 2017
- Sonstiges: - Erneuerung des Terrassenbodenbelags ca. im Jahre 2021

PKW-Garage

- Dach: - Erneuerung der Bitumenschweißbahnen ca. im Jahre 2020

Diese Maßnahmen entsprechen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, die bei dem vorliegenden Baujahr 1991 noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND) sowie die **Restnutzungsdauern (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1991	80 Jahre	-34 Jahre	= 46 Jahre
PKW-Garage	1991	60 Jahre	-34 Jahre	= 26 Jahre

¹ 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.

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

<u>Einfamilienhaus</u> (gemäß Bauunterlagen)		
Kellergeschoss	$9,99 \cdot 7,99 + (4,11 + 1,99) / 2 \cdot 1,00$	82,87 m ²
Erdgeschoss	$9,99 \cdot 7,99 + (4,11 + 1,99) / 2 \cdot 1,00$	82,87 m ²
Dachgeschoss	$9,99 \cdot 7,99$	79,82 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		245,56 m ²

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

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus (unterkellert, I- geschossig, ausgeb. DG)	1.01	$9,99 \cdot 7,99 \cdot 3$	239,46 m ²
II. Erker (unterkellert, I- geschossig, flach geneigtes Dach)	1.03	$(4,11 + 1,99) / 2 \cdot 1,00 \cdot 2$	6,10 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			245,56 m ²

<u>PKW-Garage</u> (gemäß Bauunterlagen)	$5,99 \cdot 3,50$	20,97 m ²
--	-------------------	----------------------

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 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Diele	1,50*2,01	3,02 m ²
Garderobe	1,885*2,385	4,50 m ²
Gäste-WC	1,51*1,01	1,53 m ²
Abstellraum	1,51*1,26	1,90 m ²
Küche	3,51*3,635-2*1,00*1,00/2	11,76 m ²
Wohn-/ Esszimmer	4,51*7,26+2,00*3,51-0,40*0,80	39,44 m ²
Terrasse ¹	7,00*3,00/4	5,25 m ²
insgesamt		<u>67,40 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	1,26*2,01+2,385*1,35+1,50*0,75/2	6,31 m ²
Bad	2,385*2,385	5,69 m ²
Kinderzimmer 1	4,51*2,51+4,51*1,125/2	13,86 m ²
Schlafzimmer	5,76*2,385-1,00*1,00/2 +5,76*1,125/2	16,48 m ²
Kinderzimmer 2	3,385*2,385+3,385*1,125/2	9,98 m ²
insgesamt		<u>52,32 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss	67,40 m ²
Dachgeschoss	52,32 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>119,72 m²</u>

¹ Aufmaß aus Bauunterlagen, verifiziert durch Luftbild/Flurkarte, Ansatz zu ¼ der Grundfläche

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt in Betonpflastersteinen; Terrasse mit WPC ¹ -Bodenbelag
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. Sockelmauer mit Betonplattenabdeckung; z.T. Gabionensockel und -pfeiler
Sonstige Anlagen	: zwei Holzgartenhäuser; Gartenteich; Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Pultdach, mit Kunststoffdoppelstegplatten eingedeckt

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich jedoch z.T. abgesetzt. Die Betonplattenabdeckungen der Sockelmauer liegen z.T. uneben.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brandenburg, Flur 25, Flurstück 112

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

¹ Wood-Plastic Composite

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 269.915,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 254.352,- 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.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 242.924,- (EUR 269.915,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Brandenburg, Blatt 378 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Brandenburg, Flur 25, Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche: "Mittelstraße XX" in der Größe von 682 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.06.2025. somit auf gerundet

EUR 243.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung der Photovoltaik-Anlage

- nicht Bestandteil der Internetversion –

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Brandenburg, Flur 25, Flurstück 112, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Erkeranbau sowie mit einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Mittelstraße XX 52392 Hürtgenwald-Brandenburg
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1991
Grundstücksgröße	: 682 m ²
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)	: 119,72 m ²

Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	: KG: Flur, Keller, Waschküche/Duschbad, Heizungsraum und Hausanschlussraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC und Abstellraum und Terrasse DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur und Bad
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch den ehemaligen Bergbau gegeben ist.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 15.04.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt

Hinweis : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Auch Teile der Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den Angaben der Anwesenden sowie den überlassenen und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Es ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Diese wurde unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

Der Flüssiggas-Leihtank befindet sich im Eigentum der Knauber Gas GmbH & Co.KG, Endenicher Straße 120-140, 53115 Bonn.

Wertermittlungstichtag : 30.06.2025

Verkehrswert : **EUR 243.000,-**

Wert der Photovoltaikanlage : **EUR 9.600,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.07.2025

W. Otten

8 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 Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Brandenburg, Blatt 378, letzte Änderung 25.02.2025, Abdruck vom 25.02.2025
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
 - Auszug aus der Bauakte des Kreises Düren im pdf-Format
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Düren
 - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg
 - Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Hürtgenwald
 - Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
 - Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Kreises Düren
 - Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- von der Antragstellerin überlassene Unterlagen
- Kurzbewertung zur Ermittlung des Verkehrswertes des Sachverständigen Wolfgang Strowitzki vom 13.08.2024 mit Fotodokumentation
 - ergänzende Bauunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Bauzahlenberechnungen etc.)
 - Berechnungsnachweise der Jahre 2018 und 2022 zu der PV-Anlage

9 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 7	: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Anlage 8	: Luftbild - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 9	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 10	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 11	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -