

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

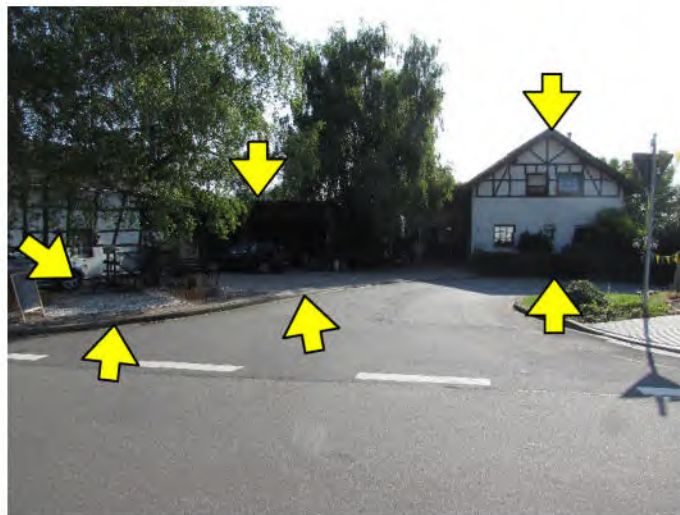
---

**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 integrierter Garage und vier Unterständen  
Rather Straße XX, 52385 Nideggen-Rath



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 33 K 14/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Düren  
August-Klotz-Str. 14  
52349 Düren

Auftrag vom : 07.04.2025  
Ortstermin am : 16.06.2025  
Wertermittlungstichtag : 16.06.2025  
Qualitätsstichtag : 16.06.2025

**Verkehrswert : EUR 325.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 6  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 13  
Anzahl der Seiten Anlagen: 11

Gutachten: 33 K 14/25 - Rather Straße XX, 52385 Nideggen-Rath

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                                                             | 9  |
| 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 Nideggen, Flur 7, Flurstück 126    | 17 |
| 5.1 | Bodenwertermittlung                                                         | 17 |
| 5.2 | Sachwertverfahren                                                           | 18 |
| 5.3 | Ertragswertverfahren                                                        | 18 |
| 5.4 | Verkehrswertermittlung                                                      | 18 |
| 6   | Zusammenfassung, sonstige Angaben                                           | 19 |
| 7   | Literatur / Unterlagen                                                      | 22 |
| 8   | Anlagenverzeichnis                                                          | 23 |

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.04.2025 vom

Amtsgericht Düren  
August-Klotz-Str. 14  
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Nideggen,  
Blatt 1554 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit integrierter  
Garage und vier Unterständen bebauten, Grundstücks

Gemarkung Nideggen, Flur 7, Flurstück 126, Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche: "Rather Straße XX" in der Größe von 1.589 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 16.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit  
einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war  
- der Eigentümer

anwesend.

Einer Besichtigung des Grundstücks und einer Innenbesichtigung der  
Gebäude stimmte der Eigentümer ausdrücklich nicht zu. Anlässlich des  
Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung  
unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden  
nicht durchgeführt. 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 und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommene, Grundrisszeichnung des Wohnhaus-Erdgeschosses wurde, dem von außen erkennbaren Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Bei den o.g. Unterständen handelt es sich um einen, als Abstellraum oder überdachten Stellplatz nutzbaren, Unterstand 1 im vorderen Grundstücksbereich sowie vermutlich um drei weitere Tier-Unterstände (Nr. 2-4) im mittleren Grundstücksbereich.

Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag vom Eigentümer selbst bewohnt.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt : 52385 Nideggen-Rath  
Rather Straße XX

Amtsgericht : Düren

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

|                                                |                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch von                                  | : Nideggen, Blatt 1554, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1                                                            |
| Gemarkung                                      | : Nideggen                                                                                                        |
| Flur                                           | : 7                                                                                                               |
| Flurstück                                      | : 126                                                                                                             |
| Größe                                          | : 1.589 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup> | : lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>                                                            |
| Baulasten                                      | : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 23.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden. |

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Nideggen, im Ortsteil Rath, an der Abzweigung der Straße "Zum Horstet" von der "Rather Straße", ca. 2 km von der Kernstadt entfernt. Die "Rather Straße" (Kreisstraße 32) ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen. Die Straße "Im Horstet" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Rückwärtig verläuft ein Wirtschaftsweg. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Nideggen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 11.100 **Einwohner**. Der ländlich/dörfliche Stadtteil Rath hat ca. 800 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in der Kernstadt vorhanden.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Nideggen, Blatt 1554, letzte Änderung 06.03.2025, Amtlicher Ausdruck vom 06.03.2025

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten, Grundschule und Sekundarschule in der Kernstadt Nideggen vorhanden. Weitere weiterführende Schulen können in Kreuzau (ca. 6 km Entfernung) bzw. in Düren (ca. 13 km Entfernung) besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Nideggen. Die **Verwaltung** des Kreises Düren befindet sich in Düren.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Langerwehe" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist in ca. 22 km Entfernung gelegen. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Rurtalbahn (Heimbach – Düren) in ca. 5 km Entfernung vorhanden. Am Bahnhof Düren besteht die Möglichkeit der Anbindung an die Linien der Deutschen Bahn in die Richtungen Aachen und Köln. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist im Bereich des bewertenden Grundstücks gelegen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und (ehemaligen) Hofstellen zusammen. Rückwärtig sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grünlandgrundstücke vorhanden.

Durch die nahegelegene "Rather Straße" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.589 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Westen an die "Rather Straße" bzw. die Straße "Zum Horstet", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 7 m und 24 m breit und zwischen ca. 73 m und 90 m tief. Rückwärtig grenzt das zu bewertende Grundstück, wie bereits erwähnt, an einen, mit einer wassergebundenen Decke befestigten, Wirtschaftsweg ("Durchfahrt verboten, landwirtschaftlicher Verkehr frei").

Die **Topographie** des Grundstücks ist geneigt.

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

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt – Bodenschutz vom 17.04.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche 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 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 14.05.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nach Auskunft der Behörde demnach nicht zu rechnen.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage, einem Unterstand 1 im vorderen nordwestlichen Grundstücksbereich sowie laut Luftbild vermutlich mit insgesamt drei weiteren Unterständen 2 bis 4 im mittleren Grundstücksbereich bebaut.

Anmerkung: Das zu bewertende Grundstück wird, zusammen mit dem angrenzenden, nicht im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstück 125, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vom rückwärtigen Wirtschaftsweg aus führt eine Zufahrt über das zu bewertende Grundstück bis auf das Flurstück 125; ein entsprechendes Geh-/Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 125 ist jedoch nicht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks abgesichert.

In der Flurkarte (siehe Anlage 8) sind drei Unterstände nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"<sup>2</sup> verzeichnet. Ein weiterer Unterstand ist gar nicht verzeichnet. Diese Gebäude sind somit bisher nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden.

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

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

<sup>2</sup> Strich-Punkt-Schraffur

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Nideggen vom 17.04.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten<sup>1</sup> sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß den Auskünften der Stadt Nideggen vom 17.04., 22.04. und 15.07.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Hiervon befindet sich der westliche Grundstücksbereich, laut Innenbereichssatzung, im Innenbereich. Bei dem westlichen Grundstücksbereich handelt es sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und (ehemaligen) Hofstellen zusammen.

Der rückwärtige/östliche Grundstücksbereich liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches der o.g. Innenbereichssatzung. Es handelt sich somit z.Zt. um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Für zulässigerweise errichtete Gebäude besteht Bestandsschutz.

Dieser Grundstücksteil liegt in einem Areal, das nördlich und östlich (Bebauungsplan Nideggen Nr. 9A), entlang des "Boicher Weg", und südlich, entlang der Straße "Zum Horstet", von Wohnbebauung umschlossen ist.

Im Jahre 2003 wurde die Darstellung im Flächennutzungsplan im vorliegenden Bereich von "Fläche für die Landwirtschaft" hin zu "Wohnbaufläche" geändert. Im Erläuterungsbericht zu dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2003 heißt es u.a. unter Punkt 2.5.4 "Die Erschließung der Wohnbaufläche wird über einen

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Dies bezieht sich auf den westlichen, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gelegenen Grundstücksbereich. Für den rückwärtigen, im Außenbereich gelegenen, Grundstücksbereich wurden bisher keine entsprechenden Beiträge erhoben.

<sup>2</sup> § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Bebauungsplan gesichert." sowie weiter unter Punkt 2.5.5 "Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche soll einem dringenden Bedarf entsprochen werden. Außerdem handelt es sich um eine Abrundung der Ortslage." Im Jahre 2021 fand eine Präsentation zur Eigentümerinformation über eine Baulandentwicklung in diesem Bereich statt. Derzeit ist nach Auskunft der Stadt Nideggen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren beauftragt, die betroffenen Grundstücke zu bewerten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist noch nicht beschlossen.

Es handelt sich somit bei dem rückwärtigen/östlichen Grundstücksbereich um Bauerwartungsland im Sinne des § 3 Absatz 2 ImmoWertV:

"Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen."

Die Bauerwartung wird aufgrund der oben beschriebenen Gegebenheiten als mittel bis hoch eingeschätzt.

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Nordwestlich ist eine Garage in das Erdgeschoss integriert. In diesem Bereich ist das Gebäude unterkellert, eingeschossig erstellt.

Anmerkung: Die Garage wird derzeit als Verkaufsraum für einen Hofladen genutzt. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist eine entsprechende Nutzungsänderung bei der Baubehörde bisher nicht beantragt worden.

Für die weitere Wertermittlung wird von einer Garagennutzung ausgegangen.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Kellergeschoss unterhalb von dem Wohnhaus mit Garage vermutlich tlw. nach Nordosten hin offen.

Weiterhin ist im vorderen, nordwestlichen Grundstücksbereich ein Unterstand 1 vorhanden, der als Abstellraum oder überdachter Stellplatz nutzbar ist.

Laut Luftbild sind im mittleren Grundstücksbereich vermutlich drei weitere einfache Tier-Unterstände 2-4 vorhanden.

Gemäß den vorliegenden überlassenen/baubehördlichen Unterlagen wurde das Einfamilienhaus mit integrierter Garage ca. im Jahre 1995<sup>1</sup> (**Baujahr**) erstellt.

Über die Unterstände liegen keine baubehördlichen Unterlagen vor. Die Baujahre sind unbekannt. Wie bereits erwähnt, sind sie auch nicht eingemessen und ordnungsgemäß in der Flurkarte verzeichnet.

Der Unterstand 1 im vorderen Grundstücksbereich wird über den Zeitwert berücksichtigt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird bei der weiteren Wertermittlung, wie bereits bemerkt, als Bauerwartungsland berücksichtigt. Verbunden mit der fehlenden baubehördlichen Genehmigung wird aufgrund dieser Gegebenheiten den übrigen Unterständen 2-4 im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Einfamilienhaus mit integrierter Garage**

#### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, in Klimaleichtblock-Mauerwerk

Fassade : verputzt, im Giebelbereich mit aufgesetztem Fachwerk

Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen

---

<sup>1</sup> **Baugenehmigung** Nr. 369/93 vom 07./09.07.1993 (Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses"), Bescheinigung der Rohbaubesichtigung vom 01./02.03.1994, Bescheinigung der Schlussbesichtigung vom 09./10.11.1995

<sup>2</sup> 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.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen                            | : vermutlich Betontreppen mit Metallgeländer zu den Geschossen                                                                                                                                                                                           |
| Dach                               | : Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Ortgang mit Faserzementplatteneindeckung                                                                                                                                                                      |
| Dachentwässerung                   | : Dachrinnen und Fallrohre in Zink                                                                                                                                                                                                                       |
| Schornstein                        | : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, mit Metallaufsatz                                                                                                                                                                                   |
| <u>Ausbau</u><br>Installation      | : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren                                                                                                                                                                |
| Sanitäre Einrichtg.<br>Erdgeschoss | : Gäste-WC, vermutlich mit WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.                                                                                                                              |
| Dachgeschoss                       | : Bad, vermutlich mit WC, Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.<br><br>Vermutlich jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten. |
| Heizung                            | : vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasser-zentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen                                                                                                                                                 |
| Warmwasserver-sorgung              | : vermutlich über die Heizung                                                                                                                                                                                                                            |
| Fußböden                           | : vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest<br><br>im Kellergeschoss: vermutlich Estrichboden                                                                                                                                  |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wandbehandlung                                 | : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest<br><br>im Kellergeschoss: vermutlich verputzt und gestrichen                                                                                                                                                             |
| Deckenbehandlung                               | : vermutlich verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fenster                                        | : isolierverglaste Holzfenster, z.T. mit aufgesetzten Sprossen                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rollläden                                      | : Kunststoffrollläden                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Türen/Tor                                      | : Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasfüllung, zweiflügeliges Metall-Kunststofftor zur Garage<br><br>Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen                                                                                                                           |
| Belichtung und Belüftung                       | : vermutlich gut                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | : Hauseingangsüberdachung als herausgezogener Dachüberstand auf Holzstützen; Balkon im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses, vermutlich als auskragende Betonplatte, mit Holzgeländer, tlw. überdacht mit einer Holzkonstruktion, vermutlich mit Glaseindeckung; vermutlich Kellerlichtschächte |

Zustand : Das Einfamilienhaus mit integrierter 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 das Einfamilienhaus mit integrierter Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Der Fassadenputz weist z.T. Risse auf. Das aufgesetzte Holzfachwerk und die Holzfenster sind tlw. verwittert.

#### **Grundrisseinteilung Einfamilienhaus mit integrierter Garage** (lt.

Bauunterlagen):

Kellergeschoss: Fitnesskeller, Vorratskeller, Flur, Hausanschlussraum, Kellerraum (unterhalb der Garage)

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche mit abgeteilter Abstellkammer, Diele, Gäste-WC, Balkon, Garage

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur, Bad.

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

Anmerkung: Aufgrund der Geländeneigung ist rückwärtig im Erdgeschoss ein Balkon vorhanden. Einen Ausgang auf den rückwärtigen Grundstücksbereich gibt es hier nicht.

### **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<sup>1</sup>  
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gesamtnutzungsdauer (GND)  
80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Düren, Seite 62 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 64 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nicht bekannt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

| Wertermittlungsjahr: 2025 |         |                                     |           |                              |
|---------------------------|---------|-------------------------------------|-----------|------------------------------|
|                           | Baujahr | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer (GND) | - Alter   | Restnutzungs-<br>dauer (RND) |
| EFH mit Garage            | 1995    | 80 Jahre                            | -30 Jahre | = 50 Jahre                   |

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

## 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Einfamilienhaus mit integrierter Garage (gemäß Bauunterlagen)

|                                           |                                       |                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Kellergeschoss                            | $7,93 \cdot 10,27 + 3,535 \cdot 6,00$ | 102,65 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                               | $8,00 \cdot 10,34 + 3,50 \cdot 6,00$  | 103,72 m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss                              | $8,00 \cdot 10,34$                    | 82,72 m <sup>2</sup>  |
| Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> insgesamt |                                       | 289,09 m <sup>2</sup> |

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

Beschreibung      Typ<sup>3</sup> gem.  
NHK 2010

|                                                            |      |                                      |                       |
|------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|-----------------------|
| I. Bereich                                                 | 1.01 | $7,93 \cdot 10,27$                   | 246,88 m <sup>2</sup> |
| Haupthaus<br>(unterkellert, I-ge-<br>schossig, ausgeb. DG) |      | $+ 2 \cdot 8,00 \cdot 10,34$         |                       |
| II. Bereich                                                | 1.03 | $3,535 \cdot 6,00 + 3,50 \cdot 6,00$ | 42,21 m <sup>2</sup>  |
| Garage<br>(unterkellert, I-ge-<br>schossig)                |      |                                      |                       |
| Brutto-Grundfläche insgesamt                               |      |                                      | 289,09 m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

**Nicht nutzbare Dachgeschossebenen** sind nicht anzurechnen.

<sup>3</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

#### Einfamilienhaus mit integrierter Garage

Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen<sup>1</sup>)

##### Erdgeschoss

|                 |                                                      |                            |
|-----------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Diele           | $(4,27-0,03)*(4,42-0,03)$<br>$-1,635*2,61-1,11*1,61$ | 12,56 m <sup>2</sup>       |
| Gäste-WC        | $(1,01-0,03)*(1,41-0,03)$                            | 1,35 m <sup>2</sup>        |
| Wohn-/Esszimmer | $(7,32-0,03)*(4,80-0,03)$                            | 34,77 m <sup>2</sup>       |
| Balkon          | $1,51*7,32/4$                                        | 2,76 m <sup>2</sup>        |
| Küche           | $(2,61-0,03)*(4,42-0,03)-1,11*1,11$                  | 10,09 m <sup>2</sup>       |
| Abstellkammer   | $(1,01-0,03)*(1,01-0,03)$                            | 0,96 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt       |                                                      | <u>62,49 m<sup>2</sup></u> |

##### Dachgeschoss

|                |                                                                         |                            |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Flur           | $(1,16-0,03)*(3,25-0,015)$                                              | 3,66 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer   | $(3,94-0,03)*(4,80-0,03)$<br>$-0,915*(4,80-0,03)/2$                     | 16,47 m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 1 | $(3,265-0,03)*(4,80-0,03)$<br>$-0,715*(4,80-0,03)/2$                    | 13,73 m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 2 | $(3,265-0,03)*(4,42-0,03)$<br>$-1,125*1,275$<br>$-0,715*(4,42-0,03)/2$  | 11,20 m <sup>2</sup>       |
| Bad            | $(3,74-0,03)*(1,785-0,03)+(2,385-0,03)*1,36$<br>$-0,715*(1,785-0,03)/2$ | 9,09 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt      |                                                                         | <u>54,15 m<sup>2</sup></u> |

##### Zusammenfassung

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss          | 62,49 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss         | 54,15 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche insgesamt | <u>116,64 m<sup>2</sup></u> |

<sup>1</sup> Rohbaumaße abzgl. 1,5 cm Putz je Wand

#### 4.4      **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausanschlüsse | : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Befestigung    | : vordere Hoffläche in Betonpflastersteinen, Zufahrt auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer wassergebundenen Decke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Eingrünung     | : Gras, Gehölze, hinter dem Wohnhaus vermutlich tlw. Rasen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einfriedung    | : Holzzäune tlw. innerhalb des Grundstücksbereiches sowie zum Wirtschaftsweg hin, verzinktes Metalltor zum Wirtschaftsweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sonstiges      | : einfacher, einseitig grenzständiger <b>Unterstand 1</b> im vorderen Grundstücksbereich (einseitig offen, tlw. massiv, tlw. Holzkonstruktion, Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Fassade in Holz); laut Luftbild vermutlich drei <b>Unterstände 2-4</b> im mittleren Grundstücksbereich (tlw. offen, Pultdächer, vermutlich mit Trapezblecheindeckung); tlw. Beete mit Kiesschüttung; rückwärtiges Gelände vermutlich tlw. mit Stützmauern terrassenförmig angelegt. |

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung der vorderen Hoffläche hat sich z.T. abgesetzt. Die Holzfassadenverkleidung des Unterstandes 1 ist verwittert.

### 5            **Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Nideggen, Flur 7, Flurstück 126**

#### 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 361.617,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 356.531,- 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 325.455,- (EUR 361.617,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Nideggen, Blatt 1554 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Nideggen, Flur 7, Flurstück 126, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche: "Rather Straße XX" in der Größe von 1.589 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 16.06.2025 somit auf gerundet

**EUR 325.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu bewertendes Objekt                     | : Grundstück Gemarkung Nideggen, Flur 7, Flurstück 126, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoss sowie vier Unterständen |
| Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) | : Rather Straße XX<br>52385 Nideggen-Rath                                                                                                                                                                                      |
| Wohnlage                                  | : noch durchschnittlich                                                                                                                                                                                                        |
| Baujahre                                  | : ca. 1995      Einfamilienhaus mit integrierter Garage<br>unbekannt      Unterstände                                                                                                                                          |
| Grundstücksgröße                          | : 1.589 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)          | : 116,64 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen) | : KG: Fitnesskeller, Vorratskeller, Flur, Hausanschlussraum, Kellerraum (unterhalb der Garage)                                                                                                                                 |

EG: Wohn-/Esszimmer, Küche mit  
abgeteilter Abstellkammer, Diele,  
Gäste-WC, Balkon, Garage

DG: 3 Zimmer, Flur, 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, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 14.05.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei in-<br>zwischen erloschenen Bergwerksfeldern.<br>Im Bereich des zu bewertenden Grund-<br>stücks ist jedoch kein Bergbau dokumen-<br>tiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist<br>nicht zu rechnen. |
| Baubehördliche<br>Beschränkungen oder<br>Beanstandungen | : liegen nicht vor<br><br>Anmerkung: Über die Unterstände liegen<br>keine baubehördlichen Unterlagen vor.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Überbau                                                 | : nach Flurkarte und den von außen<br>erkennbaren Gegebenheiten nicht<br>vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Denkmalliste                                            | : keine Eintragungen vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wohnungsbindung                                         | : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren<br>vom 17.04.2025 ist keine Bindung<br>vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nutzung des Objektes                                    | : das Objekt wird von dem Eigentümer<br>selbst bewohnt                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gewerbebetrieb                                          | : auf dem Grundstück betreibt der<br>Eigentümer Landwirtschaft (mit einem<br>Hofladen in der Garage)                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zubehör                                                 | : ob Zubehör vorhanden ist, kann nicht<br>gesagt werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Hinweis : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 16.06.2025

**Verkehrswert : EUR 325.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.07.2025

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 für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- 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
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

### Unterlagen

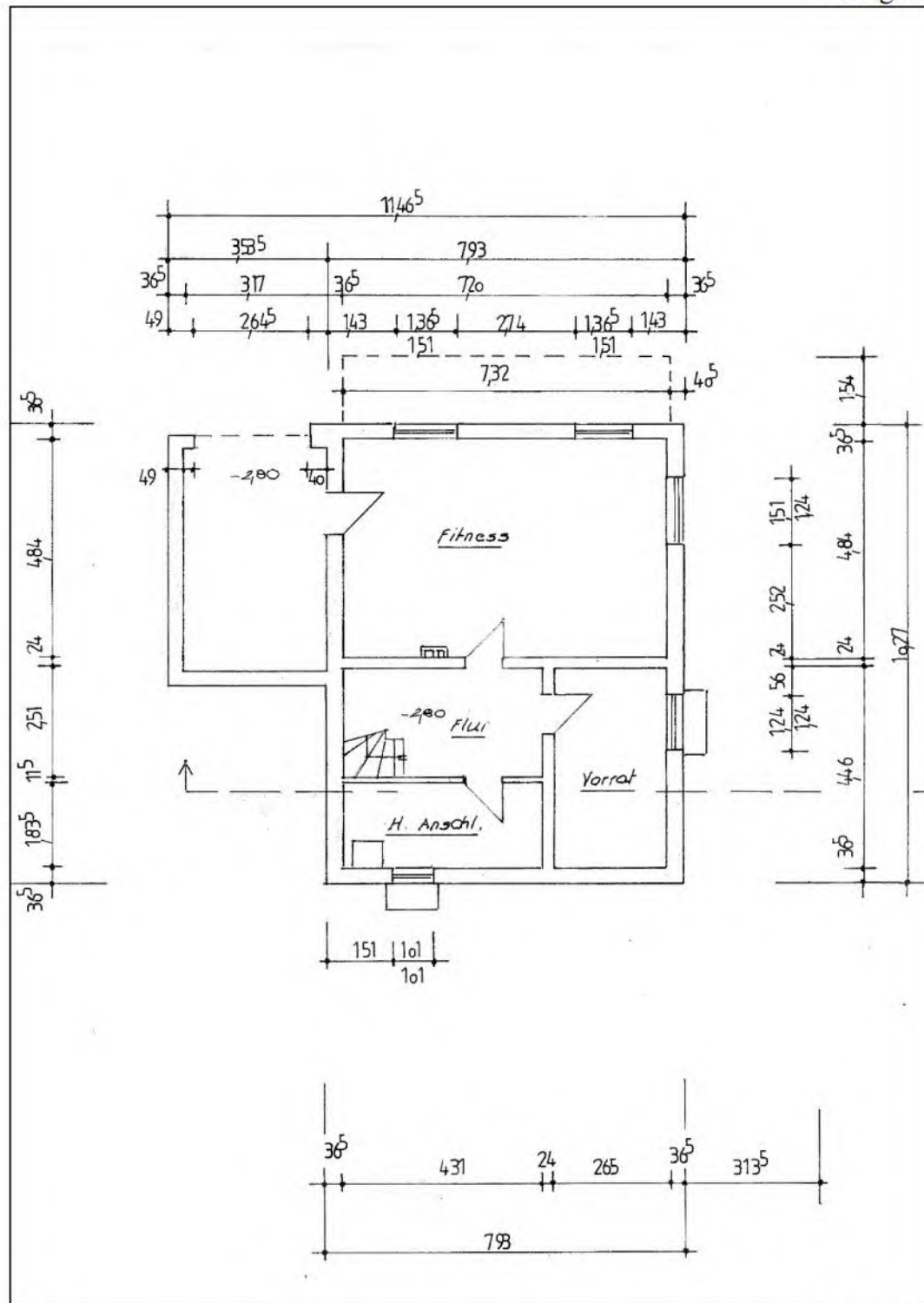
- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Nideggen, Blatt 1554, letzte Änderung 06.03.2025, Amtlicher Ausdruck vom 06.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Bauakte des Kreis Düren im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Düren, Umweltamt
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Nideggen
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Nideggen, Kopie des Flächennutzungsplanes und der Innenbereichssatzung

- 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](http://www.boris.nrw.de))

## 8 Anlagenverzeichnis

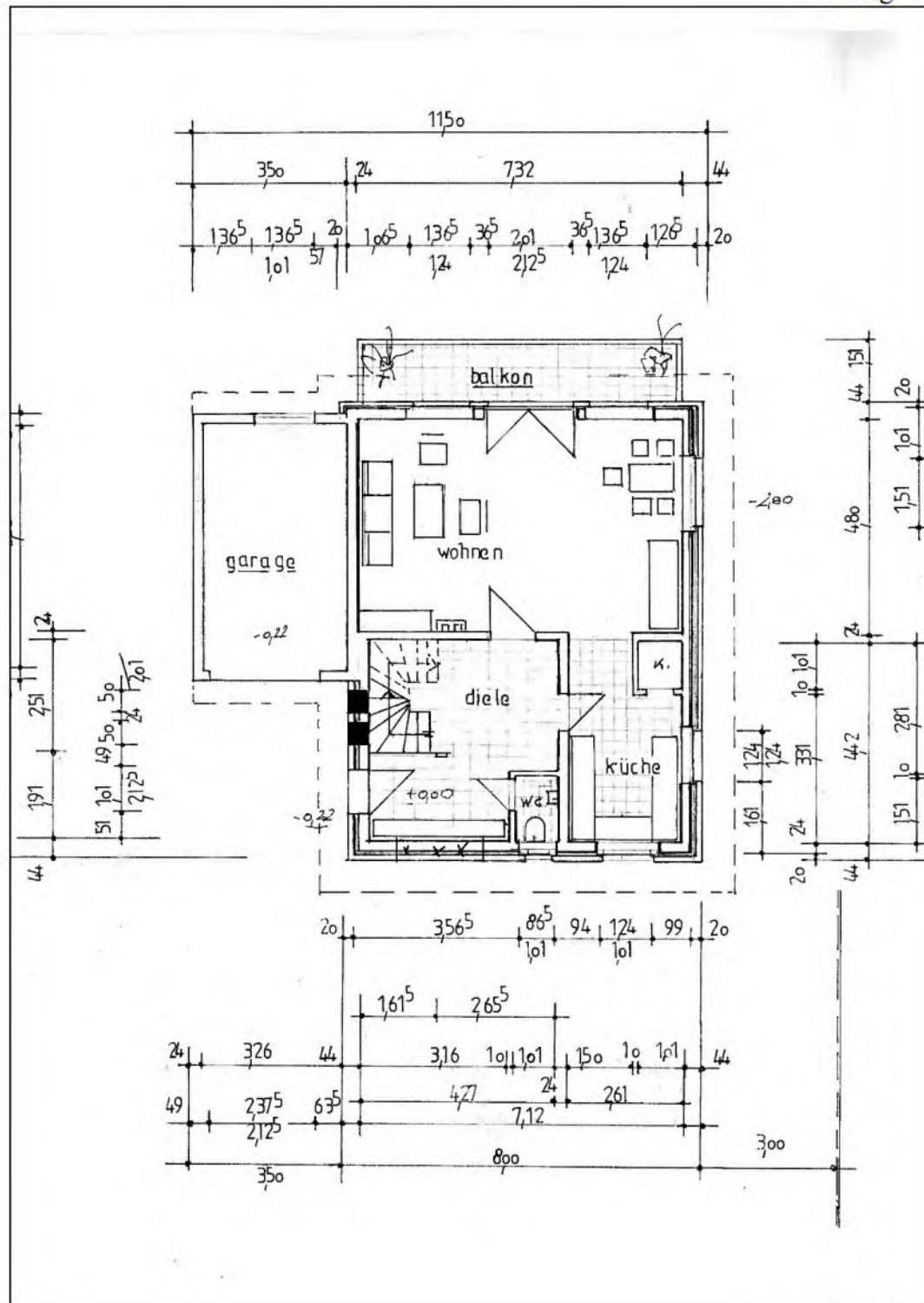
- Fotodokumentation - *siehe gesondere pdf-Datei* -
- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 6 : Grundrisse  
  
Ansichten  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Luftbild  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 10 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 11 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 2



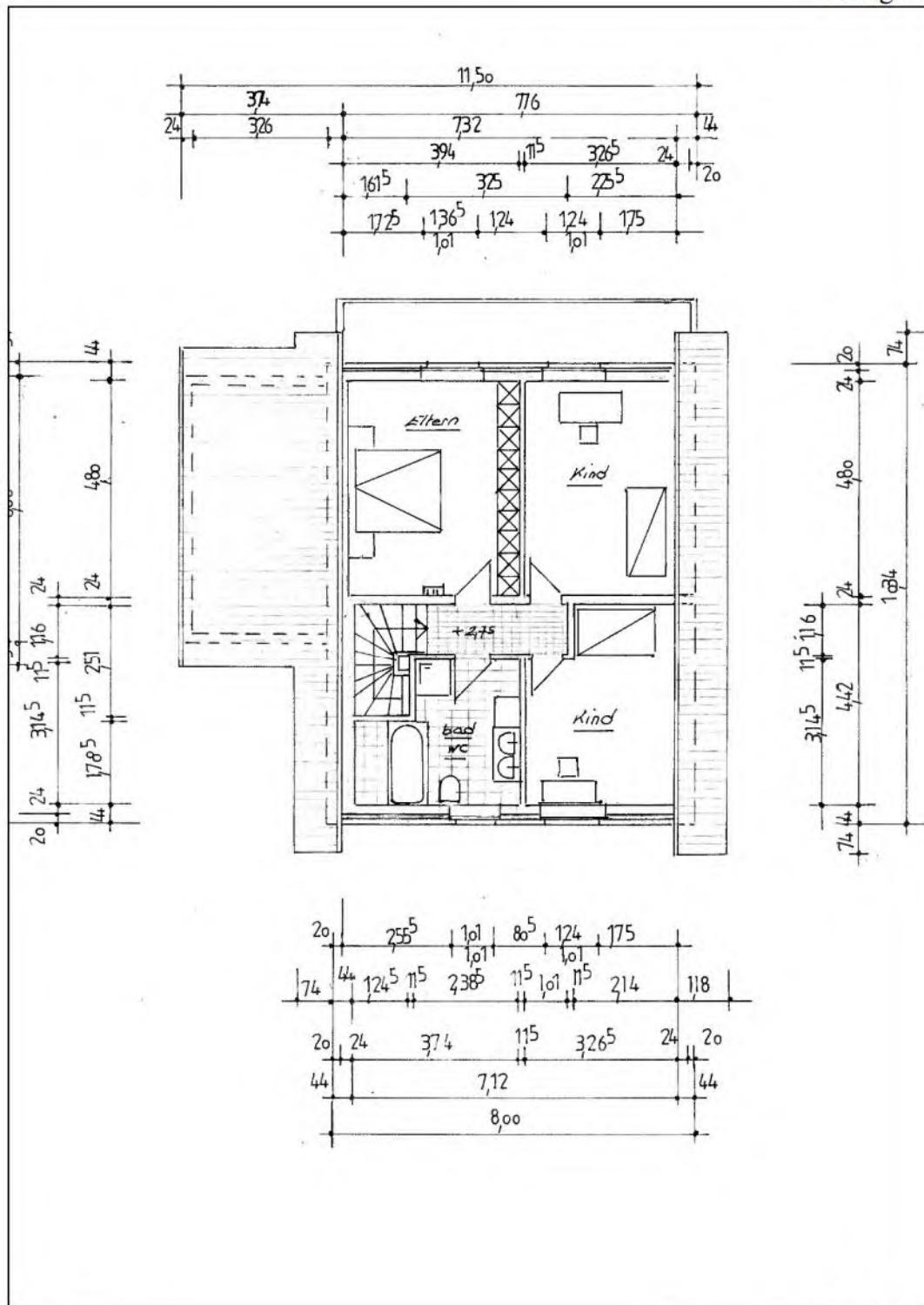
Grundriss  
Kellergeschoss

Anlage 3



Grundriss  
Erdgeschoss

Anlage 4



Grundriss  
Dachgeschoss