

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
Zerkaller Straße XX, 52385 Nideggen-Brück



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Nideggen, Zerkaller Straße XX
- 33 K 24/25 -

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

Auftrag vom : 05.01.2026
Ortstermin am : 10.03.2026
Wertermittlungsstichtag : 10.03.2026
Qualitätsstichtag : 10.03.2026

Verkehrswert : EUR 112.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 22
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 15
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

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)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Nideggen, Flur 29, Flurstück 5	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 05.01.2026 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Str. 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Nideggen, Blatt 237
eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Nideggen, Flur 29, Flurstück 5, Hof- und Gebäudefläche,
"Zerkaller Straße XX" in der Größe von 396 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 10.03.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- die Eigentümerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden
Begutachtung unterzogen und aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die vorliegenden
baubehördlichen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend
unmaßstäblich korrigiert. Die Anfertigung von Innenfotos wurde
ausdrücklich untersagt.

Das Objekt wird von der Eigentümerin 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 52385 Nideggen-Brück Zerkaller Straße XX
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Nideggen, Blatt 237 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 9
Gemarkung	: Nideggen
Flur	: 29
Flurstück	: 5
Größe	: 396 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 26.06.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Nideggen, Blatt 237, letzte Änderung 15.04.2025, Abdruck vom 15.01.2026

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand von Nideggen-Brück, an der "Zerkaller Straße", ca. 400 m vom Ortskern entfernt. Die "Zerkaller Straße" ist als überdurchschnittlich befahrene Ortsausgangsstraße (Landstraße 11) anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Nideggen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 11.000 **Einwohner**. Der Ortsteil Brück hat ca. 600 Einwohner. Brück ist der zweitkleinste Stadtteil von Nideggen im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen. Der Kernort Nideggen ist ca. 3 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule in der Kernstadt Nideggen besucht werden. Ein Gymnasium ist in Kreuzau (ca. 9 km Entfernung) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Nideggen. Die **Verwaltung** des Kreises Düren befindet sich in der Stadt Düren, in ca. 20 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Wisskirchen" auf die Bundesautobahn 1 (Köln – Blankenheim (-Trier)) ist ca. 25 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Düren" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist in ca. 28 km Entfernung gelegen. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Rurtalbahn (Heimbach – Düren) in ca. 230 m Entfernung vorhanden. Am Bahnhof Düren besteht die Möglichkeit der Anbindung an die Linien der Deutschen Bahn in die Richtungen Aachen bzw. Köln. Ein Bushaltestelle ist im Ort zu erreichen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Unmittelbar westlich ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Nördlich grenzt das zu bewertende Grundstück unmittelbar an die Rur. Ca. 40 m südlich, hinter der unmittelbar angrenzenden Landstraße 11 (Zerkaller Straße), verläuft die Rurtalbahnstrecke.

Durch die nahegelegene Rurtalbahnstrecke sowie durch die überdurchschnittlich befahrene Landstraße 11 kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 396 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 9,5 m an die "Zerkaller Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt, und ist ca. 42 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**). Es fällt im nördlichen Grenzbereich zur Rur hin stark ab.

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

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt vom 24.06.2025 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 16.07.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Call" und über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen, Bergwerksfeld „Nideggerbrück“ (**Bergbau**).

In den Unterlagen der oben genannten Behörde ist im nahen Umfeld des Grundstücks ein Fundpunkt eingetragen. Eine exakte Projektion des Fundpunktes an der Tagesoberfläche ist nicht möglich. Ein heute noch tagebruchauslösender Abbau ist in den Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert.

Ferner kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uralttagebau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Gemäß Bescheinigung des Eschweiler Bergwerk Vereins (EBV), Bergschädenabteilung vom 14.01.2026 unterlag das zu bewertende Grundstück zu keinem Zeitpunkt, in dem der EBV dies zu vertreten hätte, Einwirkungen aus dem Bergbau. Eine Beeinflussung des untertägigen Abbaus, welche vom EBV zu vertreten wäre, liegt nicht vor und kann -nach derzeitigem Kenntnisstand, gemäß o.g. Auskunft, auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche können daher, insbesondere aufgrund der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die "Rur" verläuft unmittelbar hinter dem zu bewertenden Grundstück. 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 (**Bebauung**) bebaut.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom²- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Nideggen vom 23.06.2025 bzw. gemäß fernmündlicher Auskunft der Stadt Nideggen vom 07.04.2026 so dar, dass für das vorliegende Grundstück keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) anfallen und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Für den Bereich des vorliegenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Nideggen vom 23.06.2025 liegt der überwiegende Teil des zu bewertenden Grundstücks, gemäß Ortslagenabgrenzungssatzung, im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

² Der Stromanschluss erfolgt über das Dach

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Unmittelbar westlich ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Nördlich grenzt das zu bewertende Grundstück unmittelbar an die Rur. Ca. 40 m südlich, hinter der unmittelbar angrenzenden Landstraße 11 (Zerkaller Straße), verläuft die Ruraltalbahnstrecke.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellertem, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus ist einseitig grenzständig errichtet.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1958² (**Baujahr**) erstellt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ § 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.

² Baugenehmigung vom 14.04.1958
Az.: 293 / 1958 „Neubau eines Wohnhauses“

³ 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.

Einfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in Ziegelsteinen
- Decken : als Betondecken
- Treppen : Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss; zum Obergeschoss als geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer, zum Dachgeschoss Holzausziehleiter
- Dach : als flachgeneigtes Satteldach mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Metall
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Ziegelsteinen verkleidet

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : Bad mit Stand-WC und Druckspüler, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest und z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- Heizung : Elektronachtspeicher-Einzelofenheizung (nur im Erdgeschoss), elektrischer Heizstrahler (Bad)
- Hinweis: In dem Gebäude befindet sich eine mit Festbrennstoffen beheizte Warmluftheizung. Diese ist jedoch angabegemäss seit mehreren Jahren außer Betrieb. Teilweise weisen die Zimmer keine entsprechenden Warmluftauslässe auf.*
- Warmwasserver-sorgung : Bad mit Elektrowarmwasserboiler; Küche mit 5 L – Warmwasserboiler
- Fußböden : Kunststoffbodenbelag, Teppichbodenbelag, Fliesenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, im Kellergeschoss Beton gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Holzfenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallfenster
- Rollläden : Holzrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit einfacher Glasfüllung, Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, Nebeneingangstür in der Küche als Holztür mit einfacher Verglasung, Balkontür als isolierverglaste Holztür, Kelleraußentür als Holztür mit Glasfüllung
- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : dreistufige Hauseingangstreppe in Beton mit Metallgeländer;
Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer;
Balkon als auskragende Betonplatte mit Metallgeländer und Betonplattenbelag;
massive Terrasse/Loggia mit Betonplattenbelag, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer, mit Außentreppe zum Garten in Metall mit Gitterroststufen und Metallgeländer

Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand

Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Fassade ist fleckig.

Die auskragende Betonplatte des Balkons ist beschädigt; der Putz im Bereich der Untersicht platzt ab. Das Geländer ist korrodiert. Die Abdichtung ist erneuerungsbedürftig. Die Loggia/Terrasse ist sanierungsbedürftig. Die seitliche, massive, Brüstung, der Beton sowie die Betonplattenbeläge sind schadhaft. Das Metall ist korrodiert. Die Kunststoffummantelung des Geländers hat sich gelöst.

Die Verfugung der Stufen der Hauseingangstreppe muss erneuert werden. Das Geländer der Kelleraußentreppe ist korrodiert. Die seitlichen Stützwände im Bereich der Kelleraußentreppe sind tlw. beschädigt.

Im Kellergeschoss ist Feuchtigkeit vorhanden. Im Mauerwerk/Wandbereich, im Bereich der Kellertreppe, sind teilweise Risse vorhanden. Im Bereich der Kellerwände sind Putzschäden vorhanden.

Es ist eine Innenrenovierung erforderlich. Die Innentüren sind alt und weisen Gebrauchsspuren auf. Die Holzfenster und die Rollläden sind verwittert. Die Rollladengurte sind z.T. beschädigt (gerissen). Die Geschosstreppe zum Obergeschoss weist ebenfalls Gebrauchsspuren auf.

Im Wandbereich (zum Balkon) des Zimmer 2 ist Feuchtigkeit vorhanden.

Die Elektroinstallation sowie die sanitären Installationen sind überprüfungsbedürftig. Die Elektrobeschläge sind überaltert. Das Bad ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss	: Flur, 2 Kellerräume, Waschküche/Heizungsraum
Erdgeschoss	: Windfang, Treppenhausflur, Wohnzimmer, Bad, Wohnküche, Abstellraum und Loggia mit Terrasse
Obergeschoss	: Flur, 3 Zimmer und Balkon
Dachgeschoss	: Speicher (nicht ausgebaut)

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

Das Kellergeschoss hat eine geringe lichte Höhe von nur ca. 1,99 m. Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von circa 1,50 Metern auf und kann daher eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Der rückwärtige Garten ist nicht ebenerdig, sondern nur über eine Außentreppe von der Loggia mit Terrasse aus zu begehen.

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 2025² 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.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgten am Einfamilienhaus lediglich folgende Modernisierungsmaßnahmen:

Heizungsanlage

- tlw. Austausch von Elektronachtspeicher-Einzelöfen (ca. 2005).

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

Hiervon ausgehend erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Punkte-Schema³:

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

² Der Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Düren ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht

³ 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.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=0,50

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 Baujahr = 1958 Gebäudealter = 68 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 68 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 4	+ 12	+ 22	+ 33	+ 45

gewählte RND-Verlängerung: + 3

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

Wertermittlungsjahr: 2026					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Einfamilienhaus	1958	80 Jahre	-68 Jahre	+3 Jahre _(+M)	= 15 Jahre

(+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

<u>Einfamilienhaus</u> (gemäß Bauunterlagen)		
Kellergeschoß	6,72*9,70-1,60*3,69	59,28 m ²
Erdgeschoß	6,74*9,74-1,60*3,69	59,74 m ²
Obergeschoß	6,74*9,74-1,60*3,69	59,74 m ²
Dachgeschoß	6,74*9,74-1,60*3,69	59,74 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>238,50 m²</u>

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

<u>Wohnfläche Wohnhaus</u> (lt. Aufmaß)		
<u>Erdgeschoss</u>		
Windfang	1,04*1,71	1,78 m ²
Treppenhausflur	1,99*1,84+1,59*1,02	5,28 m ²
Wohnzimmer	4,60*3,48-0,28*0,21-0,31*0,33	15,85 m ²
Bad	1,97*1,71-0,26*0,90	3,13 m ²
Wohnküche	3,26*4,23	13,79 m ²
Abstellraum	1,72*0,84	1,44 m ²
Loggia/Terrasse	(1,40*1,66+1,79*3,57+0,82*2,01)*1/4	2,59 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt		<u>43,86 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.

<u>Obergeschoss</u>		
Flur	0,90*0,50+1,06*1,95	2,52 m ²
Zimmer 1	3,07*3,31-0,41*0,91	9,79 m ²
Zimmer 2	5,45*2,97	16,19 m ²
Zimmer 3	3,50*4,59-0,28*0,21	16,01 m ²
Balkon	3,00*1,70*1/4	<u>1,28 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt		45,79 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		43,86 m ²
Obergeschoss		<u>45,79 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		89,65 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen, seitliche Zufahrt bzw. PKW – Stellplatz neben dem Wohnhaus mit einer wassergebundenen Decke befestigt, Betonplatten-Gartenweg, betonierte Freifläche hinter dem Wohnhaus

Eingrünung : Rasen, Gehölze

Einfriedung : zweiflügliges Metalltor im seitlichen Zugangsbereich; im Grenzbereich z.T. Betonsockel ohne Zaun, z.T. Maschendrahtzaun

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

Die Betonpflastersteine im Bereich des Zugangs haben sich abgesetzt. Die betonierte Freifläche hinter dem Wohnhaus ist beschädigt. Das Metalltor ist korrodiert. Die Einfriedung ist vor allem im rückwärtigen Bereich (zur Rur hin) beschädigt; die Betonfundamente sind tlw. unterspült.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Nideggen, Flur 29, Flurstück 5

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 111.507,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 93.672,- 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 Nideggen, Blatt 237 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Nideggen, Flur 29, Flurstück 5, Hof- und Gebäudefläche, "Zerkaller Straße XX" in der Größe von 396 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 10.03.2026, somit auf gerundet

EUR 112.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: grenzständiges, vollunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Zerkaller Straße XX 52385 Nideggen-Brück
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: 1958 Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	: 396 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 89,65 m ²
Grundrisseinteilung	KG: Flur, 2 Kellerräume, Waschküche- Heizungsraum EG: Windfang, Treppenhausflur, Wohnzimmer, Bad, Wohnküche, Abstellraum und Loggia mit Terrasse OG: Flur, 3 Zimmer und Balkon DG: Speicher (nicht ausgebaut)
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche können nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Diese Gegebenheiten wurden im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt
Baubehördliche Be- schränkungen oder Beanstandungen	: nicht bekannt
Überbauten, Eigengrenz- überbauungen	: lt. Flurkarte bzw. Luftbild nicht erkennbar
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 24.06.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt keiner Wohnungsbindung
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird von der Eigentümerin bewohnt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungstichtag : 10.03.2026
- Verkehrswert : EUR 112.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.04.2026

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

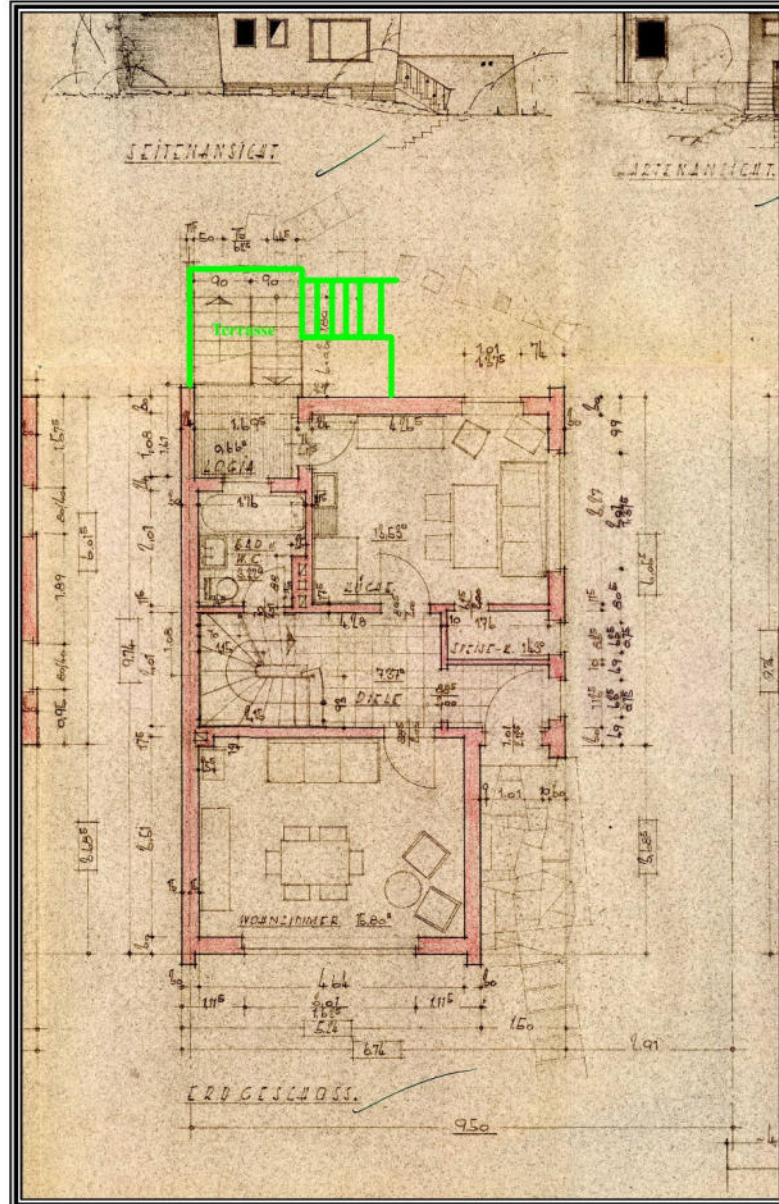
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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

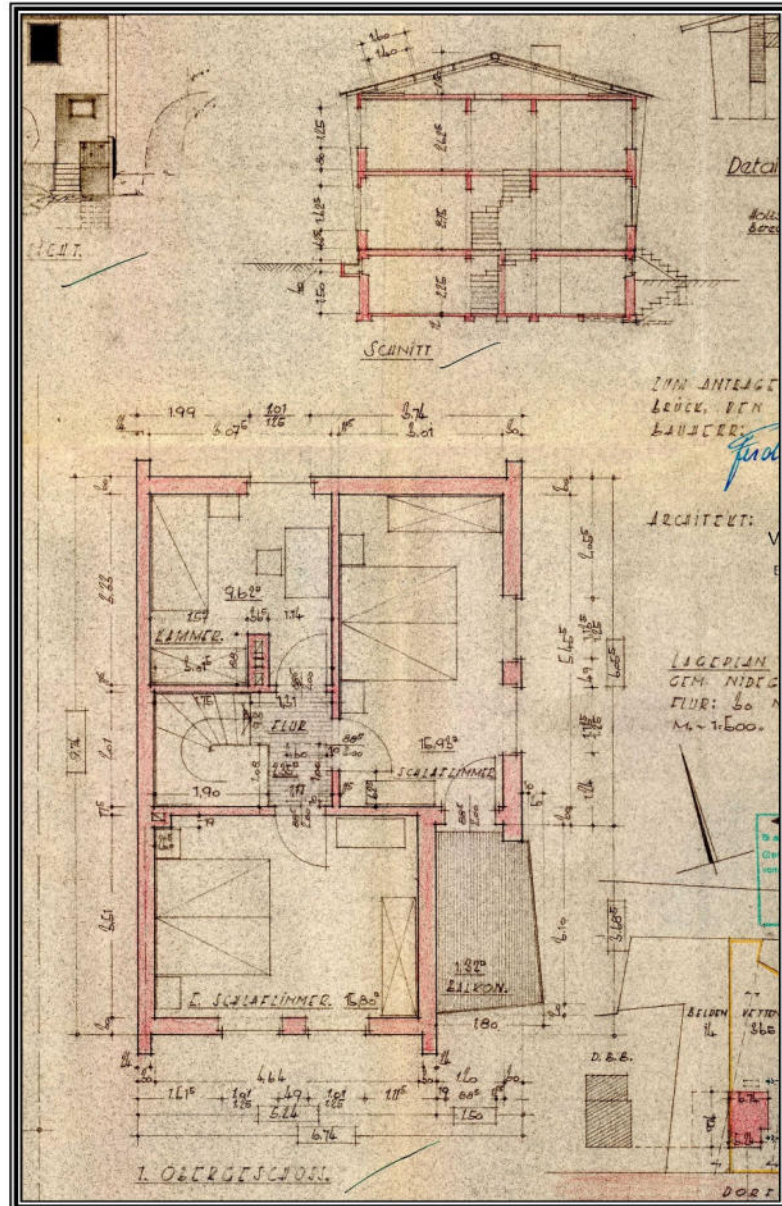
- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Nideggen, Blatt 237, letzte Änderung 15.04.2025, Abdruck vom 15.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
- Bauakte des Kreises Düren im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Düren, Umweltamt
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Bescheinigung der EBV GmbH
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Nideggen
- 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
- Auskunft zu Denkmalschutz
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

8 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 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 6	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss