

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. 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 Zweifamilienhaus mit PKW-Doppelgarage
Alfons-Keever-Straße 42, 52388 Nörvenich-Pingsheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 33 K 39/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Düren August-Klotz-Straße 14 52349 Düren
Auftrag vom	: 13.06.2024
Ortstermine am	: 31.07. und 05.09.2024
Wertermittlungstichtag	: 05.09.2024
Qualitätsstichtag	: 05.09.2024
Verkehrswert	: EUR 249.000,-

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	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pingsheim, Flur 3, Flurstück 428	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	Anlagen	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 13.06.2024 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7A eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Pingsheim, Flur 3, Flurstück 428, Gebäude- und Freifläche: "Alfons-Keever-Straße 42" in der Größe von 1.127 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 31.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Nach dem Ortstermin konnte telefonisch Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen werden. Daraufhin wurde ein zweiter Ortstermin auf

Donnerstag, den 05.09.2024, 15.00 Uhr

festgesetzt.

Die Beteiligten und die Mieter wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war erneut niemand anwesend.

Anlässlich der Ortstermine wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen sowie des rückwärtigen Grundstücksbereiches war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt ist vermutlich vermietet.

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 : 52388 Nörvenich-Pingsheim
Alfons-Keever-Straße 42

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Pingsheim, Blatt 7A, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 18
Gemarkung	: Pingsheim
Flur	: 3
Flurstück	: 428
Größe	: 1.127 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 24.07.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Nörvenich, im Ortsteil Pingsheim, an der "Alfons-Keever-Straße", ca. 4 km vom Zentrum von Nörvenich entfernt. Die "Alfons-Keever-Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Nörvenich hat einschließlich aller Ortsteile ca. 12.000 Einwohner. Der östlichste, ländlich/dörfliche Gemeindeteil Pingsheim hat ca. 730 Einwohner.

¹ Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7A, letzte Änderung 06.06.2018, Abdruck vom 04.08.2023

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Nörvenich vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Pingsheim vorhanden. Die Grundschule kann in Nörvenich besucht werden. Eine Gemeinschaftshauptschule kann in Vettweiß (ca. 14 km) besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Erftstadt (ca. 8 km), Zülpich (ca. 14 km), Merzenich (ca. 15 km), Kerpen (ca. 17 km) und Düren (ca. 18 km) vorhanden.

Die Verwaltung des Kreises Düren befindet sich im ca. 18 km entfernten Düren. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Nörvenich.

Die Verkehrslage ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Gymnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung von Aachen über Köln nach Olpe darstellt, ist ca. 15 km entfernt. Ca. 5 km westlich von Pingsheim verläuft die Bundesstraße 477, die die Verbindung zwischen Elsdorf und Zülpich darstellt. Ca. 5 km südöstlich von Pingsheim verläuft die Bundesstraße 265. Diese stellt die Verbindung zwischen Schleiden und Köln dar. Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe befinden sich in Erftstadt-Liblar (ca. 11 km), Zülpich und Kerpen-Buir (jeweils ca. 12 km). Eine Bushaltestelle ist in ca. 350 m Entfernung vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie ldw. Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

Ca. 4 km nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich der Militärflugplatz Nörvenich. Der gesamte Ortsteil Pingsheim liegt jedoch außerhalb der festgelegten Schutzzonen.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.127 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt östlich an die "Alfons-Keever-Straße". Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 25 m und 23 m breit bei einer Tiefe von ca. 46 m.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt vom 17.07.2024 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.07.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der Neffelbach verläuft westlich, in ca. 3 km Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

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

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Nörvenich vom 19.07.2024 ist die öffentliche Erschließungsanlage "Alfons-Keever-Straße" endgültig ausgebaut und für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Straßenausbaumaßnahmen nach KAG stehen zurzeit nicht an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 42 "Nörvenich P11", 1. Änderung von 1979 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MD Dorfgebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- geneigte Dächer (ausgenommen Garagen).

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1966¹ erstellt. Die PKW-Doppelgarage wurde ca. 1967² erstellt.

Nach den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist die grenzständige Doppelgarage mit einer Länge von 6,49 m genehmigt. Gemäß dem Luftbild ist in diesem Bereich jedoch eine Grenzbebauung von ca. 11 m vorhanden.

Gemäß der Landesbauordnung ist eine grenzständige Garage bis zu einer Länge von 9 m zulässig. Für die weitere Wertermittlung wird daher von dieser zulässigen Länge ausgegangen; für die darüber hinausgehende Länge wird ein Abschlag für den Rückbau berücksichtigt.

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

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

¹ Bauschein Nr. 601/1966 vom 26.04.1966 (Bauvorhaben "Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses"), Rohbauabnahmeschein vom 08.09.1966

² Bauschein Nr. 908/1967 vom 06.06.1967 ("Neubau einer Doppelgarage und eines Geräteschuppens")

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. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Fassade	: verklindert, Türeinfassung und Sockel mit Bruchstein verblendet
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen	: vermutlich Betontreppen mit Kunststeinbelag zu den Geschossen
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachgeschoss ohne Drempelausbildung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u>	
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Ton- bzw. Gussrohren
<u>sanitäre Einrichtungen</u>	
Erdgeschoss	: Bad, vermutlich mit Waschtisch und Badewanne WC, vermutlich mit WC und Handwaschtisch
Obergeschoss	: Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Heizung	: vermutlich ölbefeuerte ¹ Warmwasser-zentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, 7.000 l Heizöl-Metalltank
Warmwasserver-sorgung	: vermutlich dezentral/über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Parkett- bzw. Holzboden, z.T. Teppichbodenbelag in den Sanitärräumen gefliest im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen in den Sanitärräumen z.T. gefliest im Kellergeschoss gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: vermutlich isolierverglaste Kunststofffenster im Kellergeschoss: vermutlich z.T. einfach verglase Holzfenster, z.T. einfach verglase Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung und innenliegenden Sprossen, Balkontüren vermutlich als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen

¹ Anmerkung: Straßenseitig ist der Füllrohrstutzen des Heizöltanks vorhanden.

- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Balkon als auskragende Betonplatte mit Metallgeländer; dreistufige Hauseingangstreppe in Kunststein; rückwärtig vermutlich dreistufige Außentreppe in Beton
- Zustand : Das Zweifamilienhaus 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 Zweifamilienhaus in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dachziegel weisen z.T. Abplatzungen auf. Die Lackierung des Hauseingangstürellementes hat sich verfärbt. An der Unterseite des Balkons blättert tlw. der Farbanstrich ab. Die Setzstufen der Hauseingangstreppe weisen z.T. Risse auf.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

KG: 3 Kellerräume, Treppenhausflur, Hausanschlussraum, Heizungskeller, Heizöltankraum

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Treppenhausflur, Flur, WC, Bad, Abstellraum, Terrasse¹

OG: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Treppenhausflur, Bad, Balkon.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

¹ Anmerkung: lt. Luftbild

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen an ein Zweifamilienhaus nicht entspricht. Die zwei Wohnungen sind gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen baulich nicht in sich abgeschlossen.

PKW-Doppelgarage

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : in Klinkermauerwerk
- Dach : Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
- Dachentwässerung : vermutlich Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Fußböden : vermutlich Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen
- Tore : zwei zweiflügelige Holztore
- Zustand : Die PKW-Doppelgarage 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-Doppelgarage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Farbanstrich der Holztore ist erneuerungsbedürftig.

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 der Zweifamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Düren, Seite 62 beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 64 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Augenscheinlich wurden in der Vergangenheit im Wohnhaus isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren² Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind jedoch nicht bekannt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) der PKW-Doppelgarage erfolgt, unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema³:

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1967 Gebäudealter = 57 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 57 Jahre =>	+ 7	+ 13	+ 21	+ 30	+ 39
gewählte RND-Verlängerung:	<u>± 7</u>				

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

² vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

³ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1966	80 Jahre	-58 Jahre		= 22 Jahre
Doppelgarage	1967	60 Jahre	-57 Jahre	+7 Jahre (g)	= 10 Jahre

(g)=geschätzt, aufgrund des baulichen Zustandes

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

Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoss	12,50*9,50	118,75 m ²
Erdgeschoss	12,50*9,50	118,75 m ²
Obergeschoss	12,50*9,50	118,75 m ²
Dachgeschoss	12,50*9,50	118,75 m ²
Brutto-Grundfläche² insgesamt		475,00 m²

PKW-Doppelgarage 5,75*(6,49+2,51) 51,75 m²
(lt. Bauunterlagen; siehe auch Anmerkung unter Punkt 9)

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 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.

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

Zweifamilienhaus

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Küche	4,455*4,3925*0,97	18,98 m ²
Schlafzimmer	4,455*6,775*0,97	29,28 m ²
Wohnzimmer		18,98 m ²
Bad	2,01*3,01*0,97	5,87 m ²
WC	1,01*1,33*0,97	1,30 m ²
Flur	(1,10*2,50+0,885*1,57)*0,97	4,02 m ²
Abstellraum	2,385*1,295*0,97	3,00 m ²
Treppenhausflur	(2,51*5,80-1,00*3,00)*0,97	11,21 m ²
Terrasse (lt. Luftbild), ca.	3,0*8,0/4	6,00 m ²
insgesamt		<u>98,64 m²</u>

Obergeschoss

Küche		18,98 m ²
Schlafzimmer		18,98 m ²
Schlafzimmer		18,98 m ²
Wohnzimmer		18,98 m ²
Bad	2,385*2,51*0,97	5,81 m ²
Treppenhausflur	(2,51*6,40-1,00*3,95)*0,97	11,75 m ²
Balkon	3,00*1,00/4	0,75 m ²
insgesamt		<u>94,23 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss		98,64 m ²
Obergeschoss		94,23 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>192,87 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang und Zufahrt in Betonplatten, drei PKW-Außenstellplätze in Betonpflastersteinen, Terrasse in Betonplatten (Zugang vermutlich von der Küche)
- Eingrünung : Rasen
- Einfriedung : z.T. Metaldoppelstabzaun mit Gartentor, jeweils mit Sichtschutzfolie, auf einem Betonfundament, z.T. Ziegelmauerwerksockel, z.T. Holzgeflechtzaun, z.T. Maschendrahtzaun
- Sonstiges : vor dem Haus Beet mit Kiesschüttung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Verfüzung des Mauerwerksockels an der "Alfons-Keever-Straße" ist jedoch schadhaft und die Ziegel sind tlw. beschädigt. Die Betonplatten der Zufahrt haben sich tlw. abgesetzt und tlw. sind sie gerissen. Im Bereich der Außenstellplatzbefestigung ist die Blechabdeckung der Entwässerungsrinne verbogen. Der Metallzaun zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist z.T. korrodiert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pingsheim, Flur 3, Flurstück 428

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 276.911,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 277.381,- 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 249.220,- (EUR 276.911,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7A eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pingsheim, Flur 3, Flurstück 428, Gebäude- und Freifläche: "Alfons-Keever-Straße 42" in der Größe von 1.127 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.09.2024 somit auf gerundet

EUR 249.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: vollunterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit PKW-Doppelgarage und drei PKW-Außenstellplätzen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Alfons-Keever-Straße 42 52388 Nörvenich-Pingsheim
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1966 Wohnhaus ca. 1967 Doppelgarage
Grundstücksgröße	: 1.127 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 98,64 m ² EG (Whg 1) <u>94,23 m²</u> OG (Whg 2) 192,87 m ²

Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: KG: 3 Kellerräume, Treppenhausflur, Hausanschlussraum, Heizungskeller, Heizöltankraum EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Treppenhausflur, Flur, WC, Bad, Abstellraum, Terrasse ¹ OG: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Treppenhausflur, Bad, Balkon
Eigentümer lt. Grundbuch	: - nicht Bestandteil der Internetversion -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 16.07.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objekts	: das Objekt ist vermutlich an zwei Parteien vermietet
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

¹ Anmerkung: lt. Luftbild

Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Die zwei Wohnungen sind gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen baulich nicht in sich abgeschlossen.

Gemäß dem Luftbild ist die grenzständige Doppelgarage länger erstellt als baubehördlich genehmigt und als gemäß der Landesbauordnung zulässig.

Eine Besichtigung der Gebäude von innen sowie des rückwärtigen Grundstücksbereiches war nicht möglich.

Wertermittlungsstichtag : 05.09.2024

Verkehrswert : EUR 249.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.10.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) 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
- 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

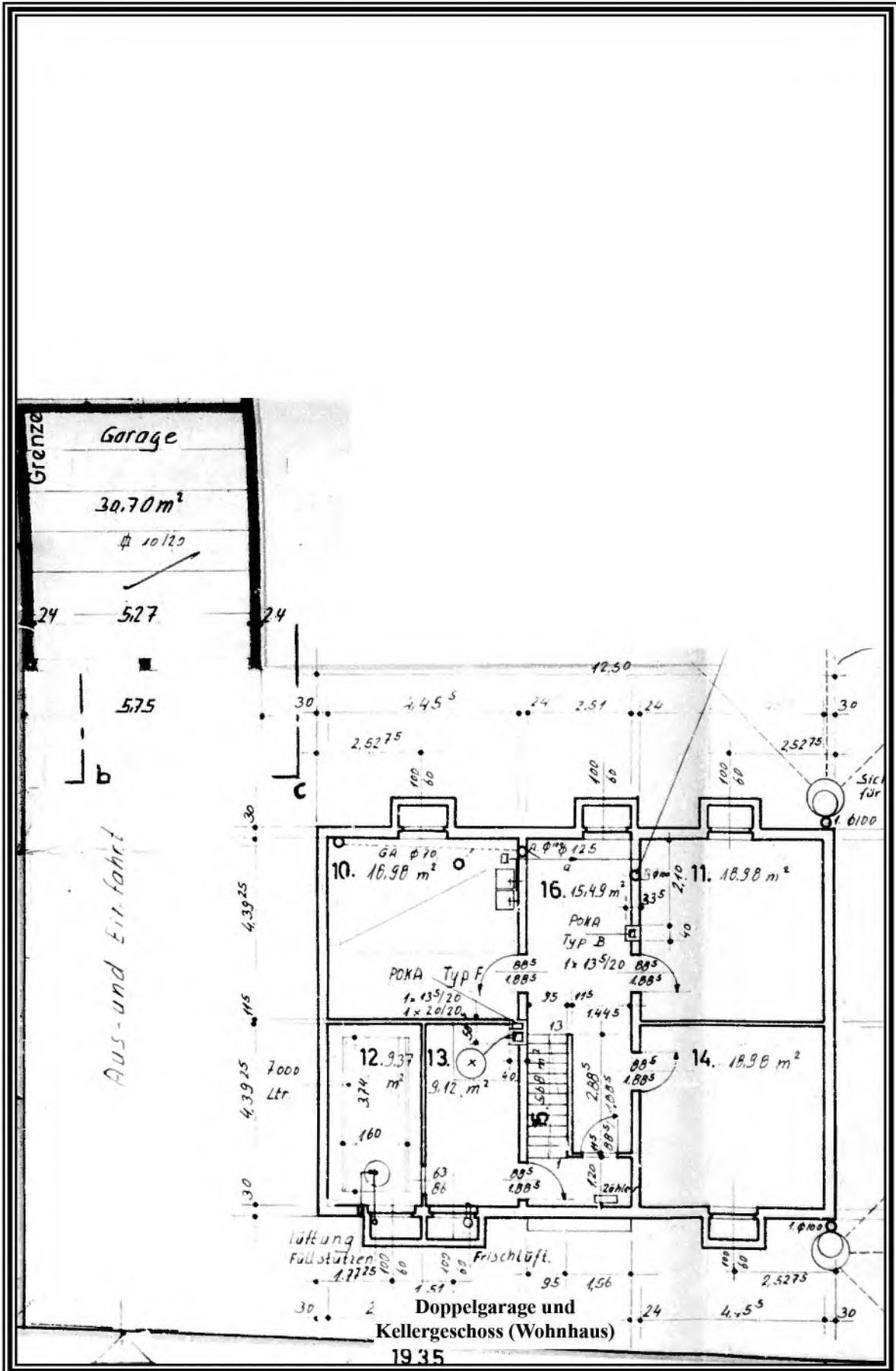
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7A, letzte Änderung 06.06.2018, Abdruck vom 04.08.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren vom 17.07.2024
- Auszug aus der Bauakte des Kreises Düren vom 09.09.2024 im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren vom 24.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren vom 17.07.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.07.2024
- Beitragsbescheinigung der Gemeinde Nörvenich vom 19.07.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Onlineportal der Gemeinde Nörvenich (<https://www.noervenich.de/leben-wohnen/bauen/rechtskraeftige-bauleitplaene.php>), Kopie des Bebauungsplanes Nr. 42 "Nörvenich P11", 1. Änderung von 1979
- 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 vom 16.07.2024

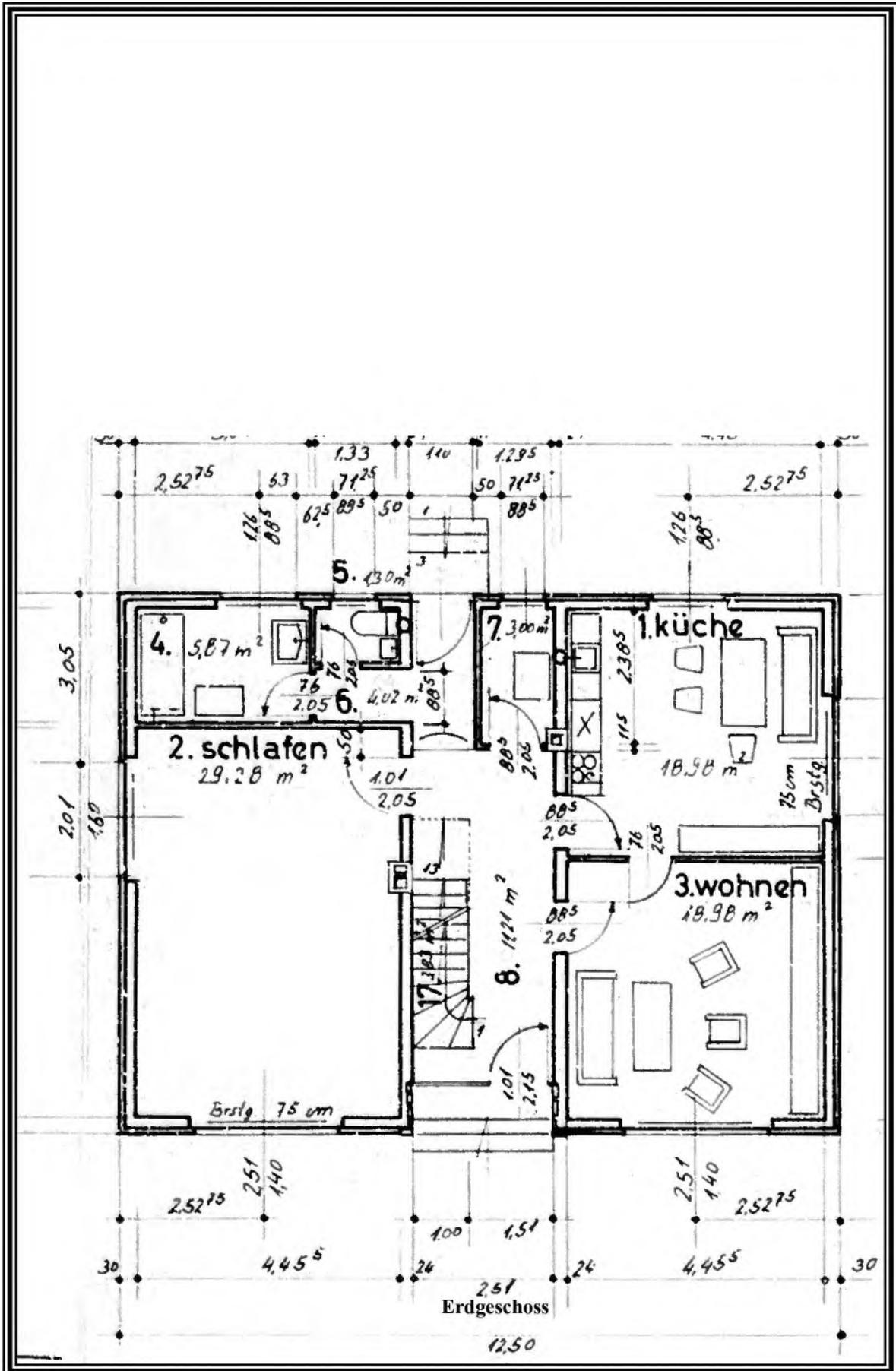
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

8 Anlagen

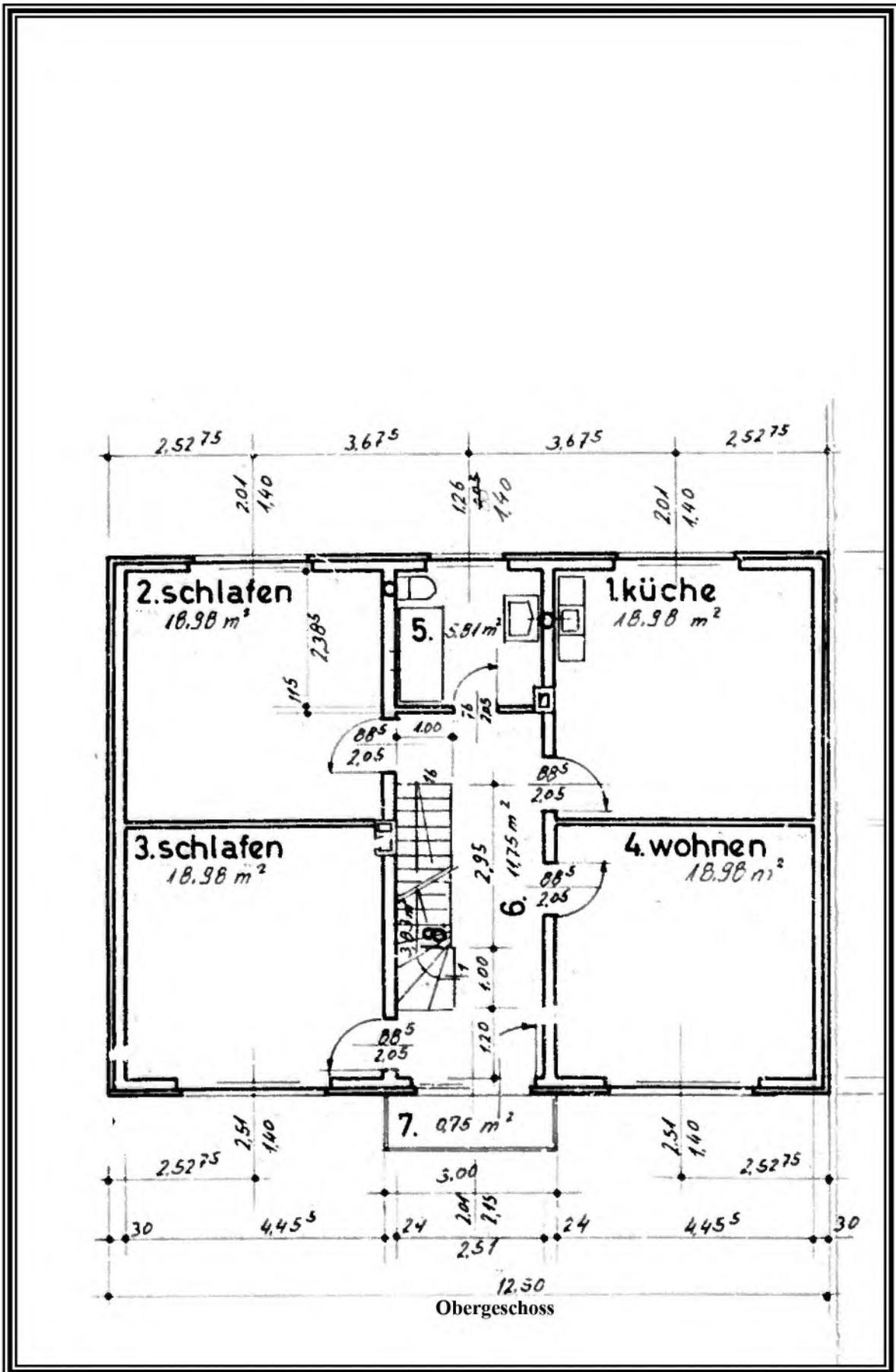
- Anlage 1 bis 4 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 5 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 bis 9 : Grundrisse, Schnitt, Ansicht
- Anlage 10 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 11 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 12 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 13 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



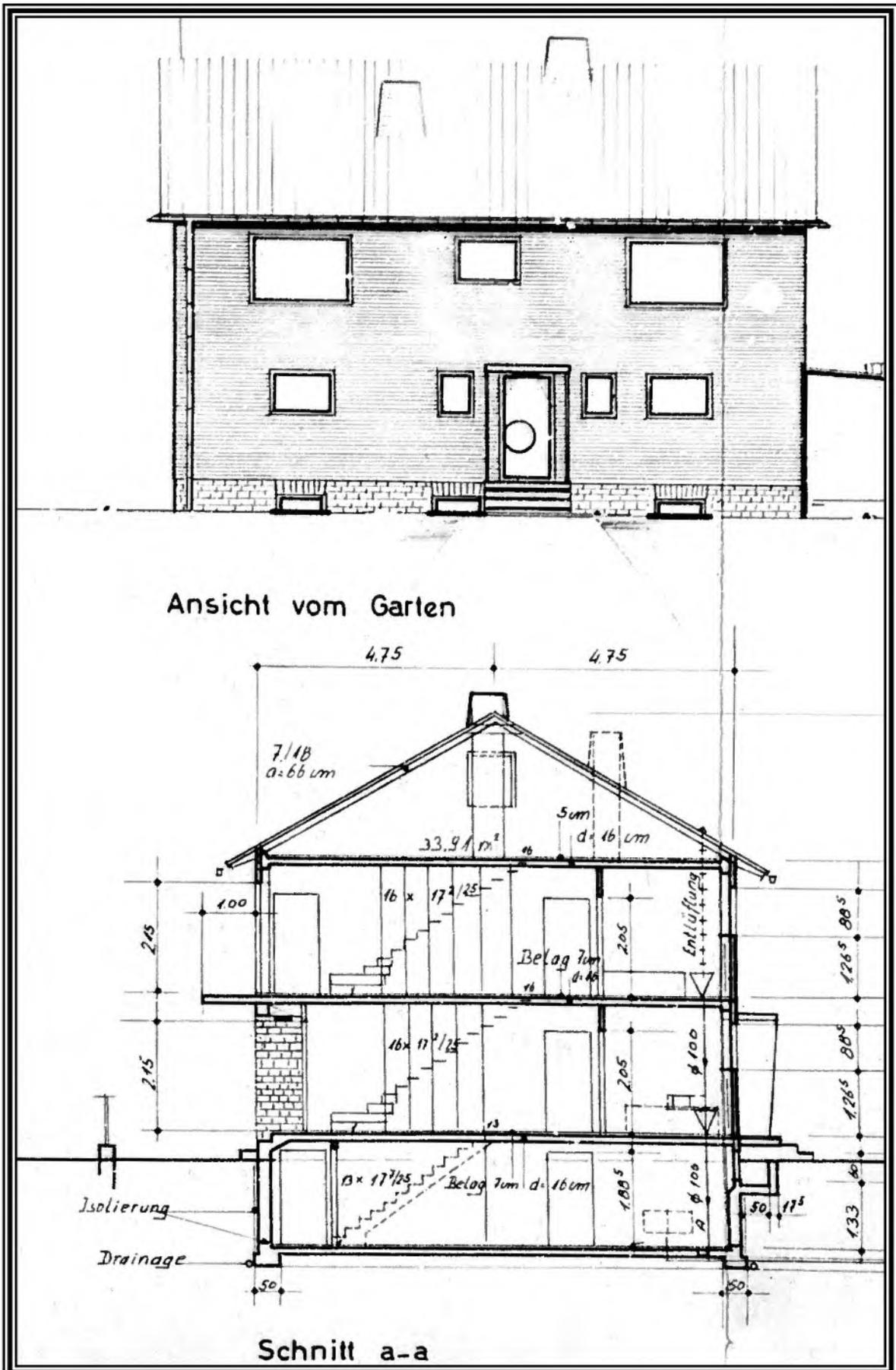
Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Gartenansicht und Schnitt