

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 Zweifamilienhaus mit PKW-Garage und Carport
Conzenstraße XX, 52385 Nideggen-Abenden



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Abenden, Conzenstraße XX
- 33 K 51/25 -

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

Auftrag vom : 06.11.2025
Ortstermin am : 12.01.2026
Wertermittlungsstichtag : 12.01.2026
Qualitätsstichtag : 12.01.2026

Verkehrswert : EUR 213.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 29
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 37
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

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) | 17 |
| 4.2 | Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 | 20 |
| 4.3 | Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche | 21 |
| 4.4 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen | 22 |
| 5 | Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Abenden, Flur 5, Flurstück 30 | 23 |
| 5.1 | Bodenwertermittlung | 23 |
| 5.2 | Sachwertverfahren | 23 |
| 5.3 | Ertragswertverfahren | 24 |
| 5.4 | Verkehrswertermittlung | 24 |
| 6 | Zusammenfassung, sonstige Angaben | 25 |
| 7 | Literatur / Unterlagen | 28 |
| 8 | Anlagenverzeichnis | 29 |

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.11.2025 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Str. 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Abenden,
Blatt 23 A eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus, einer PKW-Garage
und einem Carport bebauten, Grundstücks

Gemarkung Abenden, Flur 5, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche,:
"Conzenstraße XX" in der Größe von 930 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 12.01.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war
- der Miteigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen vom Wohnhaus-Keller-/Sockelgeschoss und vom Erdgeschoss wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert. Vom Ober- und Dachgeschoss des Wohnhaus-Altbaus wurden unmaßstäbliche Grundrisszeichnungen gefertigt.

Das Objekt ist unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

| | |
|---------------|--|
| Stadt | : 52385 Nideggen-Abenden Conzenstraße XX |
| Amtsgericht | : Düren |
| Grundbuch von | : Abenden, Blatt 23 A, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 |
| Gemarkung | : Abenden |
| Flur | : 5 |

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

| | |
|--|---|
| Flurstück | : 30 |
| Größe | : 930 m ² |
| Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹ | : lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk ² |
| Baulasten | : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 24.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden. |

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Nideggen, im ländlich/dörflichen Ortsteil Abenden, an der "Conzenstraße", ca. 4 km von der Kernstadt entfernt. Die "Conzenstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Zone 30) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Nideggen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 11.200 **Einwohner**. Der Ortsteil Abenden hat ca. 900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Kernstadt vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** ist eine Kindertagesstätte in Abenden vorhanden. Grundschule und Sekundarschule (jeweils ca. 5 km entfernt) können in der Kernstadt Nideggen besucht werden. Als eine weitere weiterführende Schule ist in Kreuzau (ca. 11 km Entfernung) ein Gymnasium vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Nideggen. Die **Verwaltung** des Kreises Düren befindet sich in der Stadt Düren, in ca. 21 km.

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

¹ Grundbuch von Abenden, Blatt 23 A, letzte Änderung 09.10.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.10.2025

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

in ca. 27 km Entfernung gelegen.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Rurtalbahn (Heimbach – Düren) in ca. 100 m Entfernung vorhanden. Am Bahnhof Düren besteht die Möglichkeit der Anbindung an die Linien der Deutschen Bahn in die Richtungen Aachen bzw. Köln. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in Nideggen, in ca. 4 km Entfernung zu erreichen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Nördlich ist eine Tagespflege vorhanden. An der südöstlich verlaufenden Rur befindet sich ein Campingplatz.

Durch die nahegelegene Rurtalbahnstrecke 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 930 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 22,5 m an die "Conzenstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 40 m und 57 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist im vorderen Bereich leicht und rückwärtig stärker geneigt und teilweise etwas terrassenförmig angelegt.

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

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt – Bodenschutz vom 18.11.2025 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Die Behörde weist darauf hin, dass durch die im Südkreis vorliegenden Vererzungen mit geogen¹ bedingten erhöhten Schwermetallgehalten des Bodens zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich um einen allgemeinen Hinweis, der sich auf die gesamte vorliegende Region bezieht. Zudem liegt das vorliegende Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes (s.u.) der Rur. Diese Gegebenheiten wirken sich daher m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

¹ Anmerkung: natürlichen Ursprungs, stammen aus dem geologischen Untergrund und entstehen durch Verwitterung oder geochemische Prozesse

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 10.12.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Call". Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nach Auskunft der Behörde demnach nicht zu rechnen.

Die "Rur" verläuft südöstlich, in ca. 90 m Entfernung. 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 Zweifamilienhaus, einer PKW-Garage und einem Carport (**Bebauung**) bebaut.

Gemäß der Flurkarte ist die PKW-Garage vom zu bewertenden Grundstück auf das südwestlich angrenzende Flurstück 652 auf einer Fläche von gerundet ca. 2,4 m² (9,75 m*0,25 m) überbaut. Dieser **Überbau** ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einem Nutzungsgewinn für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine zu zahlende Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der kleinen überbauten Fläche von nur ca. 2,4 m² ist die sich aus der Überbaurente rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks so geringfügig (<EUR 500,-), dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

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

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Nideggen vom 18.11.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. A5 "Nideggen Ortst. Abenden" vom 23.03.1984 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
- geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben (ausgenommen Garagen), Dachneigung mind. 17°.

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 Zweifamilienhaus, mit einer PKW-Garage und einem Carport (siehe hierzu Punkt 4.4) bebaut.

Das Wohnhaus besteht aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Altbau mit wohnraumähnlich ausgebautem^{*)} Dachgeschoss und einem rückwärtigen zweigeschossigen Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Sockelgeschoss des Anbaus ist um fünf Stufen versetzt zum Kellergeschoss des Altbaus erstellt. Das Erdgeschoss des Anbaus ist um sieben Stufen versetzt zu dem des Altbaus erstellt.

Die Haupt-Wohnung 1 erstreckt sich über das Sockelgeschoss des Anbaus und das Erdgeschoss von Alt- und Anbau. Die Wohnung 2 erstreckt sich über das Obergeschoss des Altbaus.

^{*)}Das Dachgeschoss des Altbaus ist, gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ohne des Beantragen einer Baugenehmigung, wohnraumähnlich ausgebaut (2 Räume, WC, Dachterrasse, Abstellraum). Für die weitere Wertermittlung wird aufgrund der geringen lichten Raumhöhen (vielfach nur ca. 2 m) davon ausgegangen, dass es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung (LBauO NW) handelt, so dass die Nutzbarkeit eingeschränkt ist.

Die PKW-Garage bietet Platz für einen PKW; im rückwärtigen Bereich ist ferner ein Abstellraum abgeteilt.

Wie bereits ausgeführt besteht das Wohnhaus aus einem Altbau im vorderen Grundstücksbereich und einem rückwärtigen Anbau. Die **Baujahre** des Wohnhaus-Altbaus¹ und des Carports sind unbekannt; hierüber liegen keine baubehördlichen Unterlagen vor.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte ca. 1969² zunächst rückwärtig die Erstellung eines Heizöltankraumes, der dann ca. im Jahre 1977³ zum heutigen Anbau erweitert und aufgestockt wurde. Das Baujahr der PKW-Garage ist ebenfalls ca. 1977.

¹ Anmerkung: nach Kenntnis des Miteigentümers vermutlich ca. aus den 1930er Jahren

² **Baugenehmigung** / Bauschein Nr. 331/1969 vom 11.03.1969 (Bauvorhaben "Ölheizung")

³ Bauschein Nr. 483/1976 vom 17.05.1976 (Bauvorhaben "Erweiterung des Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage") in Verbindung mit Bauschein Nr. 245/1977, 1. Nachtrag vom 24.03.1977 ("Balkonerweiterung"), Rohbauabnahmeschein vom 30.08.1976

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

Zweifamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Altbau: in Bruchstein (Buntsandstein)
Anbau: verputzt und gestrichen
- Decken : Betonkappendecke zwischen Metallträgern über dem Kellergeschoss des Altbaus, im Übrigen z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : im Altbau Betontreppe mit Holzhandlauf zum Kellergeschoss, geflieste Betontreppe vom Kellergeschoss des Altbaus zum Sockelgeschoss des Anbaus, geschlossene Holztreppen mit Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss, Metallwendeltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer zwischen Sockel- und Erdgeschoss des Anbaus, Metallklappleiter mit Holzstufen zum nicht ausgebauten Dachgeschoss des Anbaus
Anmerkung: An der Luke zur nicht ausgebauten Dachspitze des Altbaus ist keine Leiter installiert.
- Dächer : Altbau: Walmdach mit Betondachsteineindeckung, mit einer integrierten Dachterrasse mit Folienabdichtung und einer Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer
Anbau: Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Kunststoffunterspännbahn
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

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

- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, davon einer mit Metallabdeckung
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Haustelefon
Anmerkung: Außer für Strom sind keine getrennten Zähler zur Verbrauchsabrechnung der beiden Einheiten vorhanden.
- Sanitäre Einrichtg.
Wohnung 1,...Sockelgeschoss : Saunabad, mit Eckbadewanne, Dusche (nur Kaltwasser), Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände mit Holzpaneelen verkleidet, Heizkörper als Handtuchhalter.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
- ...Erdgeschoss : Duschbad mit massiv abgeteilter Dusche mit Glastür, Hänge-WC, Hänge-Bidet und zwei Waschtischen (mit sensorgesteuerten Armaturen) in einer Holzdekorkonsole, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Heizkörper als Handtuchhalter.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
- Wohnung 2, Obergeschoss : Bad, mit kleiner Badewanne mit Glasduschabtrennung, Stand-WC und Waschtisch, Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
- Dachgeschoss : WC mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. tapeziert, z.T. mit Kunststoffbelag in Bruchsteinoptik.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.

- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 1996) z.T. über Stahlradiatoren, z.T. über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, in den Bädern des Erd- und Obergeschosses jeweils Heizkörper als Handtuchhalter, Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Wohnzimmer
- Warmwasserversorgung : über die Heizung (separater Warmwasserspeicher)
- Fußböden : z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag, z.T. Fertigparkettboden, z.T. Stäbchenparkett
im Kellergeschoss des Altbaus Estrichboden
im Dachgeschoss des Anbaus (Speicher) in Spanplatten
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Rauhputz, z.T. aufgesetztes Holzfachwerk, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
im Kellergeschoss des Altbaus unbehandelt
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. mit Styroporplatten verkleidet
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster (z.T. "76", z.T. "19.07.1993", z.T. "2017"), vereinzelt mit innenliegenden Sprossen, z.T. bodentief, Glasbausteinfenster, isolierverglaste Holzdachflächenfenster ("03/89")
im Kellergeschoss des Altbaus einfach verglaste Holzfenster mit Drahtglas
- Rollläden : Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch betrieben, im Dachgeschoss z.T. Metallaußenjalousien

- Türen** : Hauseingangstür als Holztür mit Glasfüllung, im Dachgeschoss Kunststoffhebeschiebetürelement mit Isolierglasfüllung zur Dachterrasse
- Innentüren z.T. als lackierte, z.T. als furnierte, z.T. strukturierte Holztüren, z.T. als Kiefernlandhaustüren in Holz- bzw. Metallzargen, z.T. mit Glasfüllung, eine Glasschiebetür
Anmerkung: Badtür mit Katzenklappe
- im Kellergeschoss lackierte Holztüren in Holzzargen
- Belichtung und Belüftung** : gut
- Isolierung** : die Fassade des Anbaus ist mit einem Wärmedämmverbundsystem wärme gedämmt
- der Dachstuhl des Altbaus ist im Ausfachungsbereich mit einer aluminiumkaschiereten Glaswolle wärme gedämmt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile** : zwei Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet; Überdachung der Dachterrasse als herausgezogener Dachüberstand; gefliester Balkon als auskragende Betonplatte mit Edelstahlgeländer zur Erweiterung der Dachterrasse im Erdgeschoss; dreistufige Hauseingangstreppe in Sandstein mit Holzgeländer und einer Überdachung als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; offener Kamin und ein massives Wandregal im Wohnzimmer des Erdgeschosses; Holzsauna
- Zustand** : Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Das Gebäude steht angabegemäß seit ca. 3 Jahren leer; daher sind die wasserführenden Installationen überprüfungsbedürftig.
Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Bruchsteinfassade weist

im Fugenbereich z.T. Risse auf. Die Hauseingangstür ist einfach verglast.

Die Feuerstellen sind angabegemäß vom Schornsteinfeger neu abzunehmen. In den Wohnräumen ist tlw. der Wandputz lose bzw. weist z.T. Risse auf. Die Elektroinstallation ist angabegemäß überprüfungsbedürftig. Teilweise sind die Maler-/Tapezierarbeiten erneuerungsbedürftig. Die Fugen des Laminatbodenbelags haben sich tlw. geöffnet. Vereinzelt sind die Türzargen provisorisch verschraubt. Die Innentürblätter weisen teilweise Gebrauchsspuren auf.

Im Kellergeschoss des Altbaus weist der Estrichboden Risse auf und im Wandbereich sind Risse, Abplatzungen sowie Feuchtigkeit vorhanden. Der Gasheizkessel ist 30 Jahre alt. Anmerkung: Angabegemäß stand in der Vergangenheit im Kellergeschoss des Altbaus Wasser nach einem Leitungswasserschaden; die Ursache wurde zwischenzeitlich beseitigt. Im Saunabad des Anbau-Sockelgeschosse ist die Holzdeckenverkleidung demontiert, der WC-Spülkasten ist überprüfungsbedürftig und das Türblatt ist verunreinigt.

In der Küche des Erdgeschosses ist die Glasfüllung der Tür gerissen und der Wand- bzw. Deckenputz weist z.T. Risse und Abplatzungen auf. Im Wohn-/Kaminzimmer fehlen teilweise die Bodenfliesen. Am Kamin ist eine Metallgitterabdeckung der Zuluftöffnung nur provisorisch verspachtelt. Im Rollladenkastenbereich sind im Wandbereich Putzrisse vorhanden. Im Flur ist der Laminatboden auf Spannung verlegt. Teilweise fehlen die Abschlussleisten des Bodenbelags. Im Kinderzimmer 2 ist die Heizungsinstallation undicht und das Fertigparkett weist dadurch einen Feuchtigkeitsschaden auf. Das Türblatt ist beschädigt. Im Schlafzimmer schließt die Balkontür nicht ordnungsgemäß. Die Rolllä-

denkastenabdeckung ist beschädigt. Die Lackierung des Heizkörpers blättert ab. Im Duschbad ist die Holzdekorkonsole der Waschtische beschädigt. Der Rollladengurt ist gerissen. Der erneuerte integrierte WC-Spülkasten ist nicht beigearbeitet/gefliest. Im Wandbereich sind die Fliesen tlw. gerissen.

Auf der Dachterrasse des Altbau-Dachgeschosses ist kein Bodenbelag auf der Kunststofffolienabdichtung vorhanden. In der Dachspitze des Altbaus ist der Schornstein versottet.

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss des Anbaus ist die Kunststoffunterspannbahn z.T. beschädigt. Der Dachstuhl weist tlw. weiße Flecken/Ausblühungen auf.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus:

Erdgeschoss : Eingangsflur, Abstellraum

(Haupt-)Wohnung 1 : Keller-/Sockelgeschoss: Wohnzimmer, 2 Flure, Saunabad, Hauswirtschaftsraum, 2 Vorratskeller, Heizungskeller, Terrasse
Erdgeschoss: Wohn-/Kaminzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Duschbad, Dachterrasse/Balkon
Dachgeschoss (Anbau)*: Speicher

Wohnung 2 : Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad
Dachgeschoss (wohnraumähnlich ausgebaut): 2 Räume, Flur, WC, Abstellraum, Dachterrasse.

*)Das Dachgeschoss des rückwärtigen Anbaus ist nicht ausgebaut. Es hat eine max. lichte Höhe von ca. 1,5 m und kann daher eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung der **Wohnung 1** handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Durch den Anbau ist das Kaminzimmer ein Durchgangszimmer. Zudem gibt es noch das Wohnzimmer im Anbau. Die Erdgeschoss-Ebenen von Alt- und Anbau sind, wie bereits erwähnt, um sieben Stufen versetzt angeordnet. Das Sockelgeschoss ist nur vom Anbau-Erdgeschoss aus über eine

Wendeltreppe bzw. vom Altbau-Kellergeschoss aus zu begehen.
Bei der Grundrisseinteilung der **Wohnung 2** handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Es ist ein gefangener Raum vorhanden: ein Zimmer ist nur von der Küche aus zu begehen.
Anmerkung: Das Kellergeschoss des Altbaus hat eine geringe lichte Höhe von nur ca. 1,93 m.

PKW-Garage

| | |
|--------------------|---|
| Fundamente | : in Beton |
| Wände/Konstruktion | : massiv |
| Fassade | : verputzt und gestrichen |
| Dach | : Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt und mit Metallabschlussleiste |
| Dachentwässerung | : innenliegend |
| Installationen | : Kraftstromanschluss |
| Heizung | : Metallheizkörper mit Thermostatventil im abgeteilten Abstellraum (über die Heizung des Wohnhauses) |
| Fußböden | : Estrichboden im abgeteilten Abstellraum Laminatboden |
| Wandbehandlung | : verputzt und gestrichen im abgeteilten Abstellraum mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen |
| Deckenbehandlung | : mit Holz verkleidet |

- Fenster : z.T. einfach verglaste, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster
- Tor/Türen : Metallschwinger
Anmerkung: Das Garagentor hat eine lichte Durchfahrts-
höhe von lediglich ca. 1,65 m.
- Zustand : Die PKW-Garage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
Auf dem Flachdach steht das Wasser. Der Fassadenputz ist fleckig und weist z.T. Feuchtigkeit und Risse auf. Die Lackierung des Garagentores ist überaltert und stumpf/fleckig. Der Betonboden im Zufahrtsbereich weist Beschädigungen auf. Im Wandbereich innen ist ebenfalls z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

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

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

| Art der baulichen Anlage ¹ | Gesamtnutzungsdauer (GND) |
|---|---------------------------|
| - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre |
| - Einzelgaragen | 60 Jahre |

Die Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses 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.

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

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus wenige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

- Fenster/Außentüren: - in der Küche des Erdgeschosses Fenster neu (ca. 2017)
- Leitungssysteme: - in der Küche des Erdgeschosses Elektroinstallation neu (ca. 2017)
- Wasserhausanschlussleitung ins Kellergeschoss neu (ca. 2018)
- Außenwände: - Fassade des Anbaus tlw. mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen
- Sanitärräume/Bäder: - zwei Waschtische mit Armaturen sowie Hänge-WC mit Spülkasten im Duschbad des Erdgeschosses neu
- Bad des Obergeschosses tlw. modernisiert
- Innenausbau: - in der Küche des Erdgeschosses Bodenfliesen und Wandputz neu (ca. 2017)
- vereinzelt Innentüren neu
- teilweise Laminatboden neu
- Sonstiges: - Edelstahl-Balkongeländer neu

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

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhaus-Altbaus ist, wie bereits ausgeführt, unbekannt. Es wird für die weitere Wertermittlung zunächst auf 1946 (Wertermittlungsjahr 2026 – Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) geschätzt. Die Erweiterung um den Anbau erfolgte ca. 1977.

Hieraus ergibt sich ein über die Brutto-Grundfläche (BGF) gewichtetes Baujahr von 1959².

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

¹ Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

² über die Brutto-Grundfläche (BGF) gewichtetes Baujahr:
 $(272,80 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1946 + 208,58 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1977) / 481,38 \text{ m}^2 \approx 1959$

³ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016)

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 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,5 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,75 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,5 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | |
| | | Punkte=2,45 |

Zweifamilienhaus

| GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 gewichtetes Baujahr = 1959 Gebäudealter = 67 Jahre | Modernisierungsgrad | | | | |
|---|---|---|---|--|---------------------------------------|
| | ≤1 Pkt nicht modernisiert | 4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung | 8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad | 13 Pkte überwiegend modernisiert | ≥18 Pkte umfassend modernisiert |
| Alter = 67 Jahre => | Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung | | | | |
| | + 3 | + 11 | + 21 | + 32 | + 44 |

gewählte RND-Verlängerung: + 7

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

| Wertermittlungsjahr: 2026 | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------|--|
| | (gewichtetes) Baujahr | Gesamt- nutzungs- dauer (GND) | - Alter | ± Zu-/Abschlag | (modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND) |
| Zweifamilienhaus | 1959 ^(g) | 80 Jahre | -67 Jahre | +7 Jahre ^(I+M) | = 20 Jahre |
| Garage | 1977 | 60 Jahre | -49 Jahre | | = 11 Jahre |

(g)=gewichtet

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Zweifamilienhaus (gemäß Bauunterlagen)

| | | | |
|---|--------------|---------------------|-----------------------|
| Keller-/Sockelgeschoss | Altbau | 8,83*7,69 | |
| | Anbau | +7,92*9,19 | 140,69 m ² |
| Erdgeschoss | Altbau | 8,83*7,69+1,20*0,99 | |
| | Anbau | +7,92*9,19 | |
| | | -3,37*1,45 | 136,99 m ² |
| Obergeschoss | Altbau, | Altbau 8,83*7,69 | |
| | Dachgeschoss | Anbau +7,92*9,19 | |
| | | -3,37*1,45 | 135,80 m ² |
| Dachgeschoss | Altbau | 8,83*7,69 | 67,90 m ² |
| Brutto-Grundfläche ² insgesamt | | | 481,38 m ² |

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

| Beschreibung | Typ ³ gem. NHK 2010 | | |
|---|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| I. Altbau (unterkellert, II-geschossig, nicht ausgeb. DG) | 1.12 | 4*67,90 | 271,60 m ² |
| II. Altbau, Bereich Abstellraum +Anbau, Bereich Dachterrasse (I-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach) | 1.23 | 1,20*0,99+3,37*1,45 | 6,07 m ² |

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

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

² 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.

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

| | | | |
|--|------|--------------------|-----------------------------|
| III. Anbau, Rest (II-geschossig, nicht ausgeb. DG) | 1.32 | 481,38-271,60-6,07 | 203,71 m ² |
| Brutto-Grundfläche insgesamt | | | <hr/> 481,38 m ² |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <u>PKW-Garage</u> (lt. Aufmaß) | (4,34+6,50)/2*10,60+0,30*1,18 | 57,81 m ² |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|

4.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Zweifamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Wohnung 1

Erdgeschoss, Alt- bau

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Diele | 1,24*2,23+0,35*2,69+0,40*2,48 | 4,70 m ² |
| Küche | 3,50*3,62 | 12,67 m ² |
| Wohn-/Kamin- zimmer | 4,00*3,09-0,45*1,33+0,43*3,00 +3,20*3,99-0,55*0,91-0,50*0,91/2 +0,71*0,46 | 25,42 m ² |

Erdgeschoss, An- bau

| | | |
|----------------|-------------------------------|----------------------|
| Flur | 1,18*4,14+1,97*1,78-0,94*1,05 | 7,40 m ² |
| Kinderzimmer 1 | 3,34*3,01 | 10,05 m ² |
| Kinderzimmer 2 | 3,05*3,71 | 11,32 m ² |
| Balkon | 2,94*2,19/4 | 1,61 m ² |
| Schlafzimmer | 3,91*4,02 | 15,72 m ² |
| Duschbad | 2,69*2,48-0,16*0,93 | 6,52 m ² |

Sockelgeschoss,

Anbau

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| Wohnzimmer | 3,18*7,27+2,77*3,97 -1,84*1,84*3,141/4 | 31,46 m ² |
| Terrasse | 7,60*4,00/4 | 7,60 m ² |
| Flur 1 | 1,20*2,39 | 2,87 m ² |
| Hauswirtschafts- raum | 2,49*2,45 | 6,10 m ² |

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Flur 2 | 1,16*2,60 | 3,02 m ² |
| Saunabad (früher: Heizöltankraum) | 2,83*2,97 | 8,41 m ² |
| insgesamt | | <u>154,87 m²</u> |

Wohnung 2, Obergeschoss

| | | |
|-----------|---------------------|----------------------------|
| Flur | 1,12*1,96+0,92*0,92 | 3,04 m ² |
| Bad | 1,47*3,04 | 4,47 m ² |
| Wohnküche | 3,43*3,61 | 12,38 m ² |
| Zimmer 1 | 3,97*3,15 | 12,51 m ² |
| Zimmer 2 | 3,37*3,96-0,26*0,63 | 13,18 m ² |
| insgesamt | | <u>45,58 m²</u> |

Zusammenfassung

| | | |
|----------------------|--|-----------------------------|
| Wohnung 1 | | 154,87 m ² |
| Wohnung 2 | | 45,58 m ² |
| Wohnfläche insgesamt | | <u>200,45 m²</u> |

Nutzfläche (gemäß Aufmaß)

Dachgeschoss (zu Wohnung 2, wohnraumähnlich ausgebaut)

| | | |
|--------------|---|----------------------------|
| Flur | 1,01*0,91 | 0,92 m ² |
| WC | 0,93*1,60+1,59*0,72/2 -0,94*0,40/2 | 1,87 m ² |
| Raum 1 | 3,91*3,07-0,34*0,94-0,26*1,89/2 -0,85*0,97/2-0,20*0,97+2,90*2,09 | 16,89 m ² |
| Abstellraum | 1,10*2,80/2 | 1,54 m ² |
| Dachterrasse | 0,96*2,89/4 | 0,69 m ² |
| Raum 2 | 1,94*1,58+0,85*3,17/2 | 4,41 m ² |
| insgesamt | | <u>26,32 m²</u> |

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

- Befestigung : Zugang in Sandsteinplatten, Zufahrt zum Carport und Terrasse in Betonpflastersteinen, Zufahrt zur Garage in Betonplatten
- Eingrünung : Gras, Gehölze
- Einfriedung : zur Straße massiver Sockel mit aufstehenden Zaunpfählen; Torbogen in Kalksandsteinmauerwerk zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Terrasse rückwärtig mit einem Betonstützsockel abgegrenzt
- Sonstiges : Holzcarport mit einer Eindeckung mit Wellkunststoffplatten; zwei Holzgartenhäuser; Außenleuchten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Sandsteinplatten des Zugangs sind beschädigt. Die Betonplatten der Garagenzufahrt sind verunkrautet und tlw. schadhaft. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Die Terrasse ist verunkrautet. Der straßenseitige Zaun fehlt zwischen den Pfählen. Seitlich ist tlw. ein Holzgeflechtzaun vorhanden, der umfällt. Die Holzkonstruktion des Carports ist z.T. morsch. Die Holzgartenhäuser sind verwittert. Die Außenleuchten sind überaltert und angabegemäß nicht mehr funktionsfähig.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Abenden, Flur 5, Flurstück 30

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 212.756,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 208.879,- 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 Abenden, Blatt 23 A eingetragenen Grundstücks Gemarkung Abenden, Flur 5, Flurstück 30, Gebäude- und Freifläche, "Conzenstraße XX" in der Größe von 930 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 12.01.2026, somit auf gerundet

EUR 213.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

| | |
|---|---|
| Zu bewertendes Objekt | : freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Altbau mit wohnraumähnlich ausgebautem Dachgeschoss und einem rückwärtigen zweigeschossigen Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, mit einer PKW-Garage und einem Carport |
| Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) | : Conzenstraße XX 52385 Nideggen-Abenden |
| Wohnlage | : durchschnittlich |
| Baujahre | : unbekannt Zweifamilienhaus (Anbau/Erweiterung ca. 1977) ca. 1977 PKW-Garage |
| Grundstücksgröße | : 930 m ² |
| Wohnfläche (gemäß Aufmaß) | : 154,87 m ² Wohnung 1 <u>45,58 m²</u> Wohnung 2 200,45 m ² |
| Nutzfläche (gemäß Aufmaß) | : 26,32 m ² Altbau-Dachgeschoss (wohnraumähnlich ausgebaut, zu Whg 2) |
| Grundrisseinteilung | : <u>Erdgeschoss</u> : Eingangsflur, Abstellraum <u>Whg 1, Keller-/Sockelgeschoss</u> : Wohnzimmer, 2 Flure, Saunabad, Hauswirtschaftsraum, 2 Vorratskeller, Heizungskeller, Terrasse <u>Erdgeschoss</u> : Wohn-/Kaminzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Duschbad, Dachterrasse/Balkon <u>Whg 2: Obergeschoss</u> : 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad <u>Dachgeschoss</u> (wohnraumähnlich ausgebaut): 2 Räume, Flur, WC, Abstellraum, Dachterrasse |
| Eintragungen in Abt. II | : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden |
| Baulasten | : keine Eintragungen vorhanden |

| | |
|---|---|
| Altlasten/-kataster | : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden Anmerkung: Die Behörde weist darauf hin, dass durch die im Südkreis vorliegenden Vererzungen mit geogen bedingten erhöhten Schwermetallgehalten des Bodens zu rechnen ist. |
| Bergschäden | : Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Call". Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist jedoch kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nach Auskunft der Behörde demnach nicht zu rechnen. |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | : liegen nicht vor |
| Überbauten, Eigengrenz-überbauungen | : gemäß der Flurkarte ist die PKW-Garage vom zu bewertenden Grundstück auf einer Fläche von ca. 2,4 m ² auf das südwestliche Nachbargrundstück überbaut |
| Denkmalliste | : keine Eintragungen vorhanden |
| Wohnungsbindung | : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 20.11.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung |
| Nutzung des Objektes | : das Objekt ist unbewohnt |
| Gewerbebetrieb | : in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben |
| Zubehör | : es ist kein Zubehör vorhanden |

Wertermittlungstichtag : 12.01.2026

Verkehrswert : EUR 213.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 27.02.2026

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

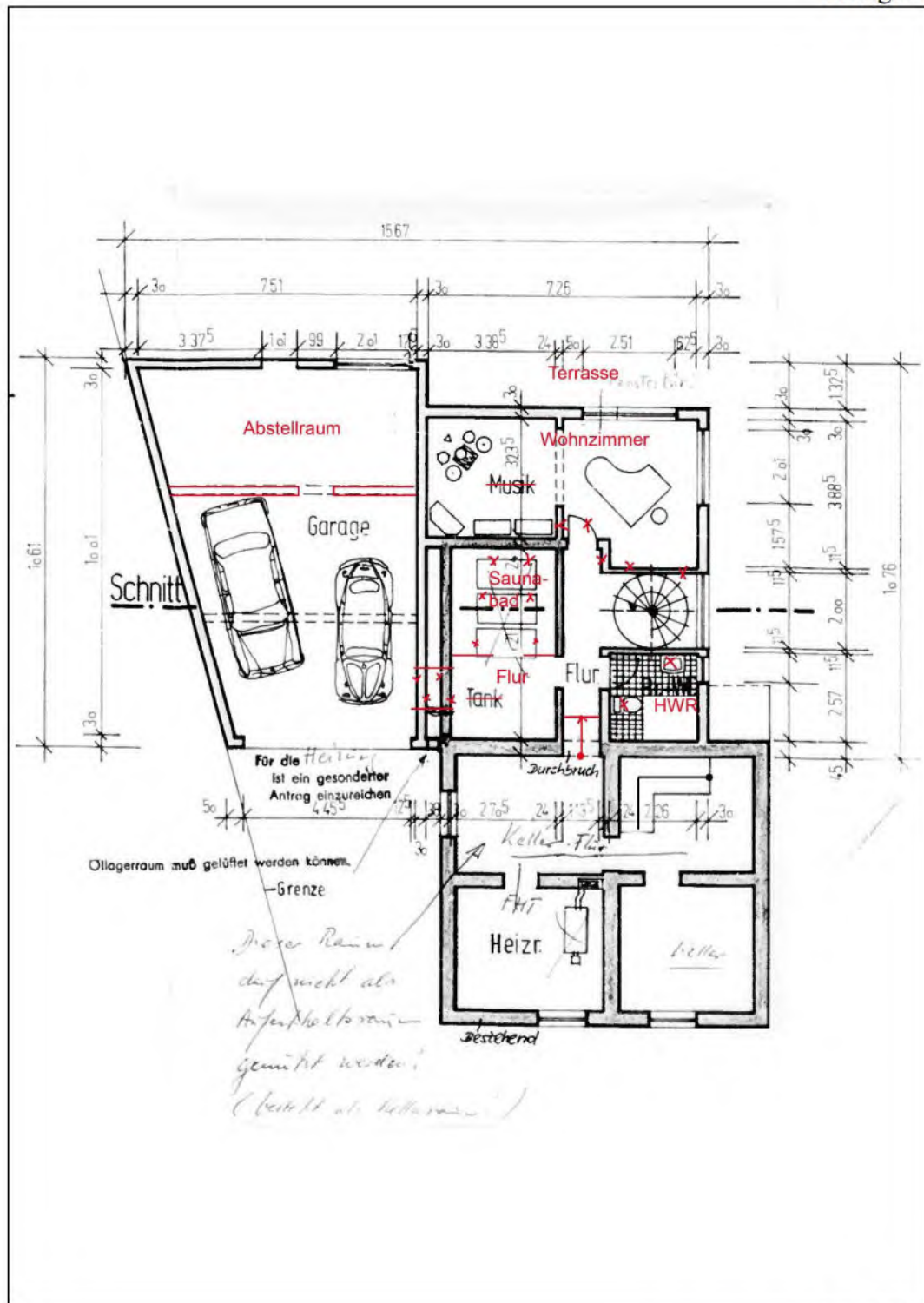
- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Abenden, Blatt 23 A, letzte Änderung 09.10.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
- Bauakte des Kreises Düren im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren
- 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 vom 14.01.2026, dass das Objekt nicht im Zuständigkeitsbereich liegt
- 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 aus dem Online-Portal der Stadt Nideggen (<https://www.o-sp.de/nideggen/karte>), Kopie des Bebauungsplanes

- 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
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw und www.nideggen.de/wirtschaftsbauen/denkmalschutz.php)
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

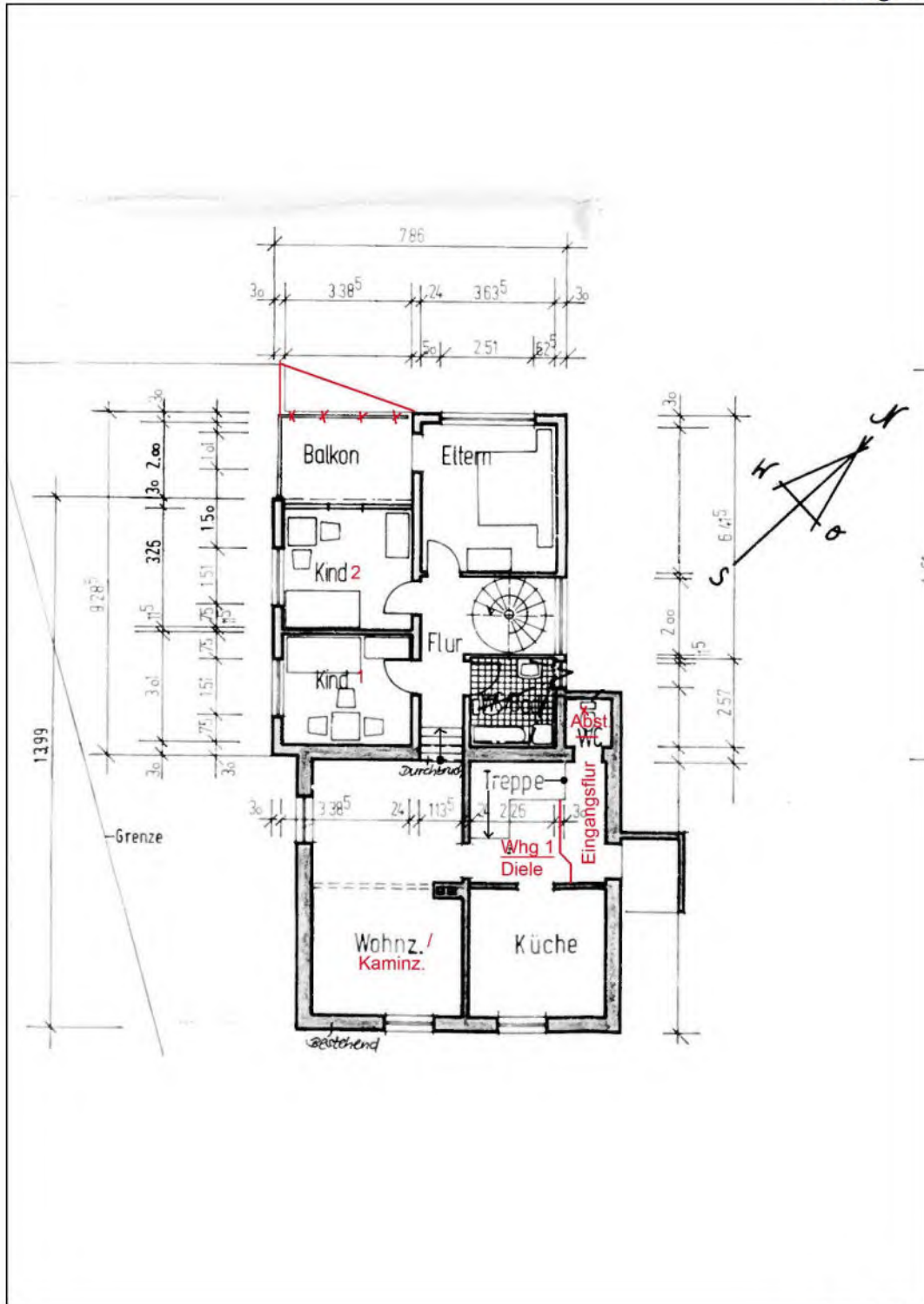
8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

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

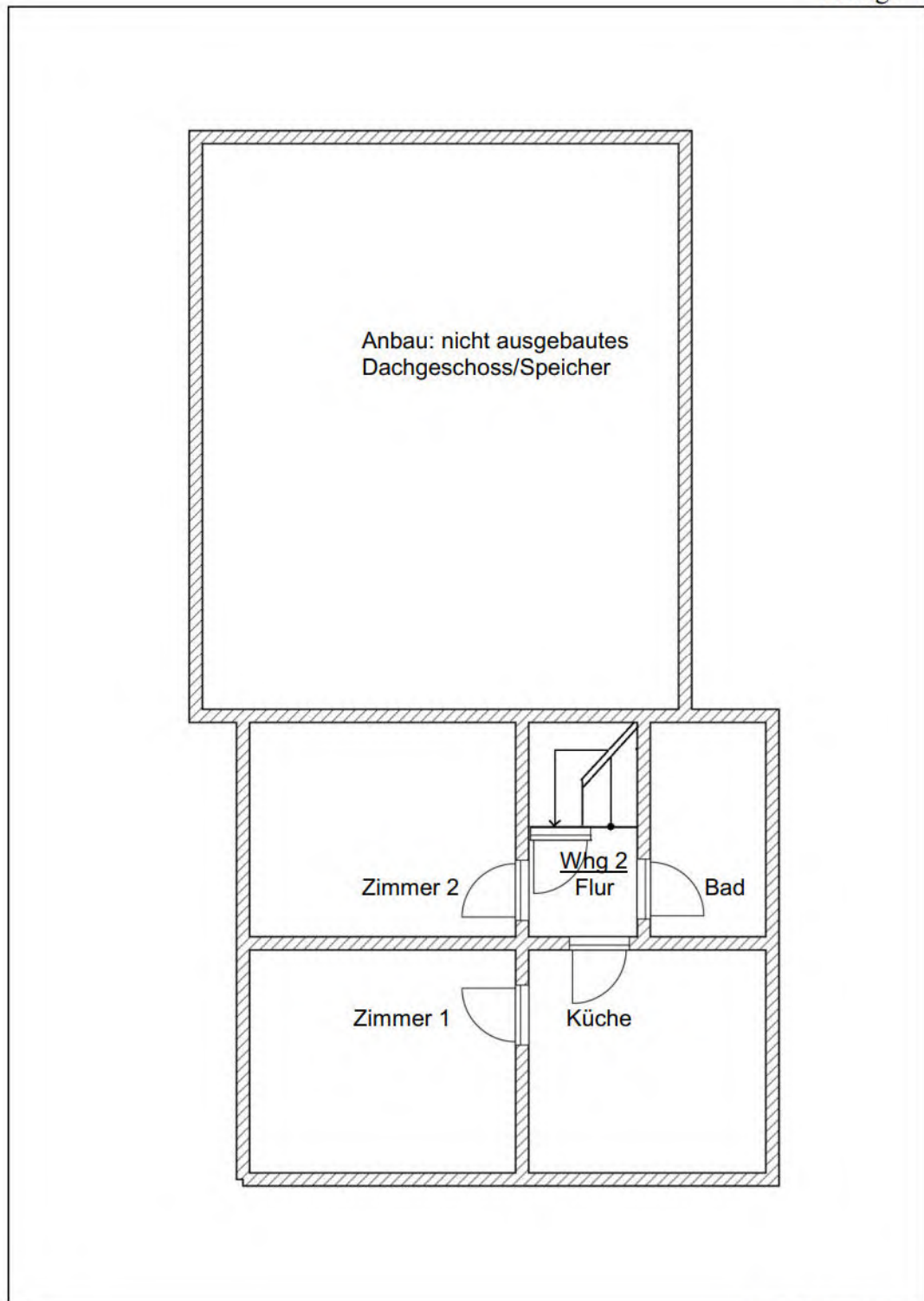


Grundriss
Keller-/Sockelgeschoss

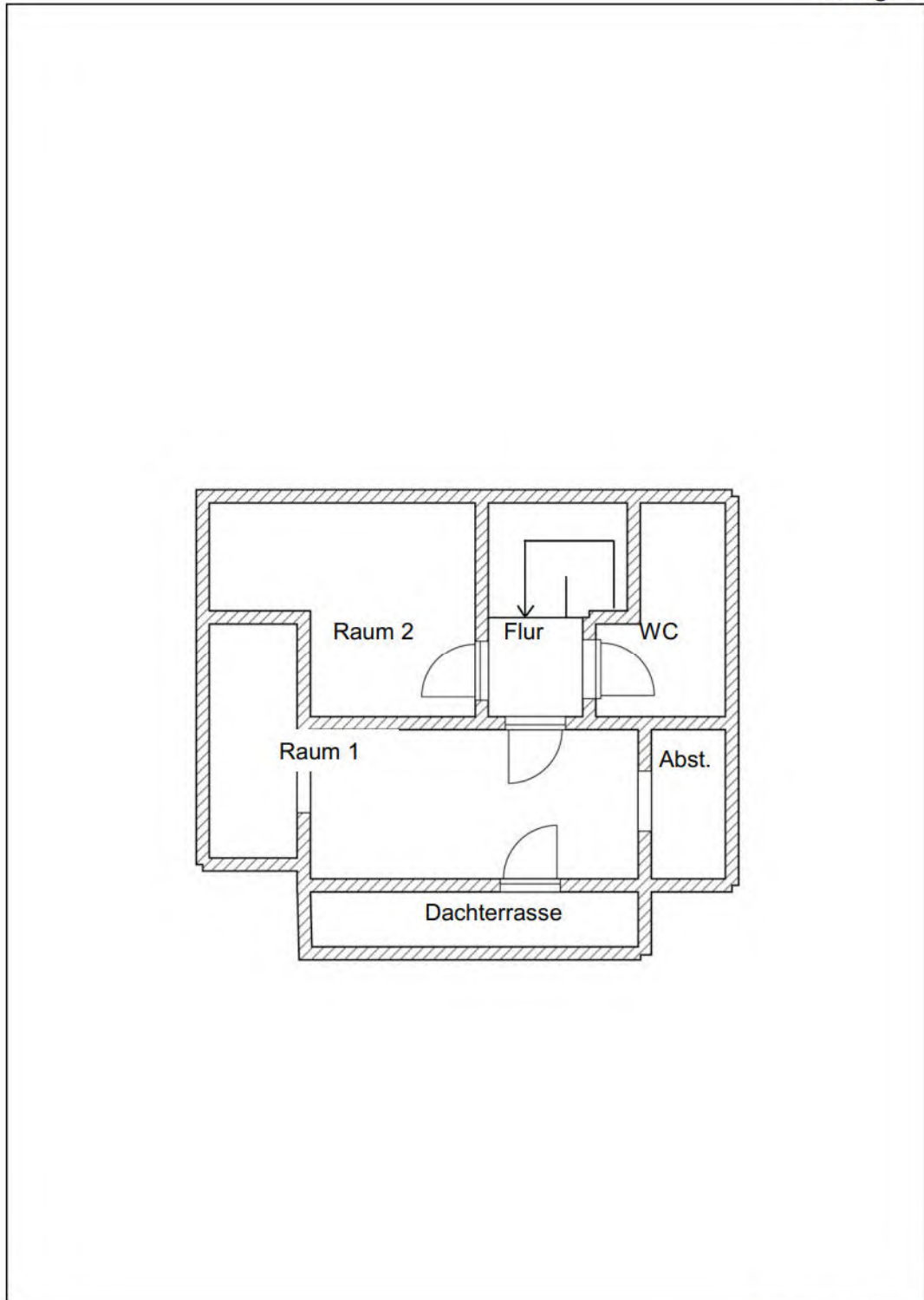


Grundriss
Erdgeschoss

Anlage 4



Grundrisskizze
Obergeschoss



Grundrisskizze
Dachgeschoss