

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage
Beethovenstraße XX, 52379 Langerwehe-Obergeich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geich-Obergeich, Beethovenstraße XX
- 33 K 1/26 -

Auftraggeber

: Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag vom

: 20.02.2026, eingegangen am 24.02.2026

Ortstermin am

: 28.04.2026

Wertermittlungstichtag

: 28.04.2026

Qualitätsstichtag

: 28.04.2026

Verkehrswert

: EUR 203.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 24
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 38
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

Gutachten: 33 K 1/26 - Beethovenstraße XX, 52379 Langerwehe-Obergeich

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine
anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Geich-Obergeich, Flur 4, Flurstück 157	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagenverzeichnis	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.02.2026 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Geich-Obergeich, Blatt 3095 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Geich-Obergeich, Flur 4, Flurstück 157, Gebäude- und Freifläche: "Beethovenstraße XX" in der Größe von 1.217 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 28.04.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Schlüssel zu dem Objekt wurde vor dem Ortstermin bei der Insolvenzverwalterin abgeholt und danach zurückgebracht.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Baubehördliche Unterlagen waren bei der Gemeinde Langerwehe und beim Kreis Düren nicht auffindbar. Es wurden daher unmaßstäbliche Grundrisszeichnungen erstellt.

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

Gemeinde	: 52379 Langerwehe-Obergeich Beethovenstraße XX
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Geich-Obergeich, Blatt 3095, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Geich-Obergeich
Flur	: 4
Flurstück	: 157
Größe	: 1.217 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Über das Vermögen der...ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 93 IK 235/25). Eingetragen am 29.07.2025²

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 06.03.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortskern des dörflich/ländlich geprägten Langerwehe-Obergeich zwischen der "Beethovenstraße" und einem Wirtschaftsweg. Die "Beethovenstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Gemeinde Langerwehe hat einschließlich aller Ortsteile ca. 15.000 **Einwohner**. Der Ortsteil Obergeich hat ca. 460 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Langerwehe (ca. 2 km Entfernung) und in Düren (ca. 8 km Entfernung) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule in Langerwehe besucht werden.

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

¹ Grundbuch von Geich-Obergeich, Blatt 3095, letzte Änderung 29.01.2026, Abdruck vom 29.01.2026

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Langerwehe" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist in ca. 4,5 km Entfernung gelegen. Die Bundesstraße 264, die die Verbindung von Eschweiler über Düren nach Kerpen darstellt, verläuft südöstlich entlang des Ortsrands von Obergeich.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 70 m Entfernung vorhanden. Ein Regionalbahnhof, der an der Strecke Aachen – Köln liegt, befindet sich in Langerwehe, in ca. 3 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen, z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Östlich angrenzend sind ferner landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandgrundstücke sowie ein Reitplatz mit Stallungen vorhanden.

Die o.g. Bahnstrecke verläuft südlich in ca. 500 m Entfernung. Und durch die umliegende Pferdehaltung kann es zu entsprechenden leichten Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.217 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es ist zwischen ca. 8 m und ca. 12 m breit und im Mittel ca. 113 m tief.

Das Grundstück grenzt im Westen an die "Beethovenstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Es grenzt ferner im Osten an einen öffentlichen Wirtschaftsweg, über den die rückwärtige Zufahrt möglich ist.

Das Grundstück ist weitgehend eben (**Topographie**).

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

Gemäß der Bescheinigung der Gemeinde Langerwehe vom 04.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Bodendenkmaliste keine Eintragung als (vermutetes) **Bodendenkmal** enthalten.

Gemäß Bescheinigung des Kreises Düren, Umweltamt vom 02.03.2026 liegen der Behörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen 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 RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 03.03.2026 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar. Anmerkung des Unterzeichneten: Der Tagebau Inden befindet sich nördlich in ca. 4 km Entfernung.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

In der Flurkarte (siehe Anlage 5) sind zwei, hinter dem Wohnhaus im mittleren Bereich des Grundstücks gelegene, Gebäude nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Hierbei handelt es sich um zwei Holzgardenhäuser³.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Gemeinde Langerwehe vom 02.03.2026 so dar, dass für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen sind und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

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

² Strich-Punkt-Schraffur

³ Anmerkung: Gebäude oder Anbauten von geringer Grundfläche (kleiner als 10 m²) oder geringer Bedeutung (z.B. Gartenhäuser in Kleingartenanlagen, Carports, Behelfsbauten, Balkone, Außentreppen) unterliegen i.d.R. nicht der Einmessungspflicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Ferner befindet sich der vordere, westliche Bereich des zu bewertenden Grundstücks, laut Klarstellungssatzung, im Innenbereich. Es handelt sich somit bei dem vorderen, westlichen Bereich 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. Die umliegende Bebauung setzt sich hier, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern und (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen, z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen.

Der rückwärtige, östliche Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt laut Klarstellungssatzung im Außenbereich. Es handelt sich somit hierbei um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Für zulässigerweise errichtete Gebäude besteht Bestandsschutz.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem z.T. beidseitig angebauten, grenzständigen Einfamilienhaus bebaut.

Das Einfamilienhaus besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Das Vorderhaus ist teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Hinterhaus ist nicht unterkellert, z.T. eingeschossig, z.T. zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach erstellt. Im rückwärtigen Bereich des Hinterhauses ist eine integrierte PKW-Garage vorhanden.

Ein allseits durch das Vorder- und Hinterhaus sowie eine Begrenzungsmauer zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück umschlossener Bereich (vermutlich früherer Innenhof) ist überdacht und wohnraumähnlich ausgebaut.

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.

Gemäß der Bescheinigung der Gemeinde Langerwehe vom 04.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Denkmalliste keine Eintragung als **Baudenkmal** vorhanden.

Das **Baujahr** des Wohnhauses ist nicht bekannt. Baubehördliche Unterlagen waren, wie bereits erwähnt, weder bei der Gemeinde Langerwehe noch beim Kreis Düren auffindbar. Gemäß historischer Luftbilder¹ wurde das Wohnhaus vermutlich vor 1951 erstellt. Der frühere Innenhof-Bereich wurde hiernach vermutlich zwischen 1986 und 1992 überdacht.

Die, mit den fehlenden baubehördlichen Unterlagen verbundenen, Unsicherheiten und Kosten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv

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

Decken : z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken

¹ www.tim-online.nrw.de

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Treppen	: Vorderhaus: integriertes, einstufiges Hauseingangspodest mit Schieferplattenbelag; geflieste Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geflieste Betontreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zum Obergeschoss; Metallraumspartreppe mit Holzstufen, Metall- und Holzgeländer sowie Handläufen zum Dachgeschoss Hinterhaus: Holzraumspartreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zum Obergeschoss
Dach	: Vorderhaus: Satteldach mit Betondachsteinindeckung Hinterhaus: Flach- bzw. Pultdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, z.T. mit Bekiesung, z.T. mit Kunststoffdachlichtkuppeln
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff
Schornsteine	: ab Dachaustritten mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, z.T. in die Decken integrierte Beleuchtung
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Dusche, Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit grauen Sanitärobjekten.

innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch und vermutlich WC¹, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.

Obergeschoss : Bad mit Dusche, Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Baujahr 1993) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststoff-Öltanks; Festbrennstoffofenanschluss im überdachten Innenhof

Warmwasser-versorgung : über die Heizung mit Warmwasserpufferspeicher

Fußböden : z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag, vereinzelt Glasbausteinboden

Wandbehandlung : z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. mit Sparklinkern verblendet

Deckenbehandlung : z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, z.T. Holzbalken
im Kellergeschoss z.T. unbehandelt

¹ Anmerkung: Die Raumausstattung (WC und dergleichen) war aufgrund des vorhandenen Unrates nicht zu erkennen.

Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit innenliegenden Sprossen im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen/Tor	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Metallschwingtor mit Schlupftür zur integrierten PKW-Garage Innentüren als z.T. furnierte, z.T. lackierte Holztüren, z.T. in Holzzargen, z.T. in Metallzargen, z.T. mit Glasfüllung, z.T. Glastüren, z.T. als Holzbrettertüren, z.T. Kunststofffalttüren, zum Heizungsraum und Tankraum als feuerhemmende Metalltüren
Belichtung und Belüftung	: z.T. noch durchschnittlich, z.T. mäßig
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Verkleidungen der Dachabschlüsse sind z.T. beschädigt und fehlen teilweise. Die Schornsteinverkleidungen sind z.T. beschädigt. Die Bitumenschweißbahnen der Flach- und Pultdachbereiche haben z.T. Blasen geworfen. Die Dachentwässerungen sind z.T. provisorisch und unbefestigt verlegt; teilweise haben sich die Verbindungen gelöst. Das Schloss des Metallschwingtors ist beschädigt und schließt nicht mehr ordnungsgemäß. Die Rollläden sind z.T. aus den Führungsschienen gesprungen und beschädigt. Im Kellergeschoss ist z.T. Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden. Es sind

Ausblühungen an der Verfugung der Bodenfliesen vorhanden und die Wandfliesen haben sich z.T. gelöst. Es sind z.T. Beschädigungen im Deckenbereich vorhanden. Die Metallträger der Kappendecke sind z.T. korrodiert. Der Heizkessel und teilweise die Heizkörper sind überaltert. Die Elektroinstallationen sind überprüfungsbedürftig.

Die Boden- und Wandbeläge in den Wohngeschossen weisen z.T. starke Verunreinigungen (z.T. durch tierische Exkremente) und Beschädigungen auf. Die Fußleisten fehlen teilweise. Es ist z.T. Feuchtigkeit mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Es ist eine Innenrenovierung erforderlich.

Es ist ferner Unrat vorhanden.

Die Treppen sowie die Innentüren und -zargen weisen z.T. starke Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss: Heizungsraum und Waschküche mit abgeteiltem Abstellraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Durchgangszimmer, überdachter Innenhof, Küche, 2 Flure, WC, Bad, Abstellraum, Waschküche, Tankraum und integrierte PKW-Garage

Obergeschoss: 5 Zimmer, Flur, Zwischenflur und Bad.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 2,55 m. Es hat einen leicht erhöhten Ausbaugrad, ist unbeheizt und kann als Speicher/Hobbyraum genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Es sind Durchgangszimmer und Durchgangsbäder vorhanden. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Es sind z.T. versetzte Ebenen vorhanden. Die sanitären Einrichtungen befinden sich im Hinterhaus. Die Räume im Erdgeschoss des Hinterhauses sind z.T. nur über den überdachten Innenhof zu begehen. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt z.T. ca. 2,16 m; im Obergeschoss z.T. nur ca. 1,99 m. Die Räume sind z.T. nur mäßig belichtet und belüftet.

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 Wohnhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Düren, Seite 58 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie das auf Seite 60 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Für die weitere Wertermittlung wird ein Alter des Gebäudes von älter als 80 Jahre angenommen. In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten augenscheinlich folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

Einfamilienhaus

Dach:	- teilweise Erneuerung der Bitumenschweißbahnen des Hinterhauses
Fenster/Außentüren:	- überwiegender Austausch der Fenster sowie der Hauseingangstür
Leitungssysteme:	- teilweise Erneuerung der Wasser- und Abwasserinstallationen
Sanitärräume/Bäder:	- teilweise Modernisierung der Bäder
Innenausbau:	- teilweise Innenrenovierung

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

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

² 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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,75
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte = 4,50

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 Baujahr < 1946 Gebäudealter > 80 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
maßgebl. Alter*) = 80 Jahre =>	12	21	32	44	56

gewählte RND:

22

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung das fiktive² Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1968 (g)	80 Jahre	-58 Jahre	= 22 Jahre

(g)=geschätzt

¹ 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.

² Das **fiktive Baujahr** dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

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

Einfamilienhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	$5,94 \cdot 6,00 - 2,02 \cdot 3,80$	27,96 m ²
Erdgeschoss	$8,38 \cdot 9,40 + 3,43 \cdot 10,90 + 5,26 \cdot 10,90 + 3,95 \cdot 6,59 + 5,18 \cdot 6,59$	233,66 m ²
Obergeschoss	$8,38 \cdot 9,40 + 3,43 \cdot 10,90 + 3,95 \cdot 6,59$	142,19 m ²
Dachgeschoss	$8,38 \cdot 9,40$	78,77 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		482,58 m ²

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

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Vorderhaus (Reihenmittelhaus, unterkellert, II-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.12	$(5,94 \cdot 6,00 - 2,02 \cdot 3,80) \cdot 4$	111,85 m ²
II. Vorderhaus (Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, II-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.32	$(8,38 \cdot 9,40 - 5,94 \cdot 6,00 + 2,02 \cdot 3,80) \cdot 3$	152,42 m ²
III. Hinterhaus (Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, II-geschossig, Flachdach)	3.33	$(3,43 \cdot 10,90 + 3,95 \cdot 6,59) \cdot 2$	126,84 m ²
IV. Hinterhaus (Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, I-geschossig, Flachdach)	3.23	$(5,26 \cdot 10,90 + 5,18 \cdot 6,59)$	91,47 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			482,58 m ²

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

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

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihenmittelhäuser, da beidseitig angebaut bzw. grenzständig

Anmerkung: Der Ausbaugrad im Dachgeschoss des Vorderhauses sowie im Erdgeschoss des Hinterhauses wird im Rahmen der Ableitung der Normalherstellungskosten durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	1,49*8,41	12,53 m ²
Durchgangszimmer	3,49*3,04	10,61 m ²
überdachter Innenhof	$(4,08*0,92+7,28*5,07)/2$	20,33 m ²
Bad	$2,25*2,93+2,56*2,92+0,46*0,43$	14,27 m ²
Abstellraum	2,80*2,25	6,30 m ²
WC	1,24*2,55	3,16 m ²
Waschküche	3,35*2,80	9,38 m ²
Flur 2	1,16*1,52	1,76 m ²
Esszimmer	3,96*3,80	15,05 m ²
Wohnzimmer	$4,37*1,32+2,60*4,95+0,57*3,00+2,22*4,05$	29,34 m ²
Küche	1,94*3,83	7,43 m ²
insgesamt		130,16 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	3,44*4,96	17,06 m ²
Zimmer 2	5,09*2,89	14,71 m ²
Bad	3,61*2,86	10,32 m ²
Flur	$1,55*1,17+0,81*0,56+1,42*0,63+1,90*1,46-0,72*1,48+1,31*1,72$	7,12 m ²
Zwischenflur	2,02*2,84	5,74 m ²
Zimmer 3	$2,19*0,12+0,47*2,57+4,39*3,86$	18,42 m ²
Zimmer 4	3,88*3,01	11,68 m ²

Zimmer 5	4,45*4,12	18,33 m ²
insgesamt		103,38 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		130,16 m ²
Obergeschoss		103,38 m ²
Wohnfläche insgesamt		233,54 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: rückwärtige Zufahrt z.T. in Beton, z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Waschbetonplatten, Gartenweg z.T. in Waschbetonplatten, z.T. Steinbeete
Eingrünung	: Gras, Gehölze, Pflanzbeete, Stockausschlag
Einfriedung	: z.T. Maschendrahtzaun, z.T. Holzzaun, zwei-flügeliges Metallzufahrtstor
Sonstige Anlagen	: Gartenteich, 2 Metallschwingelpumpen, im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Holzgardenhäuser und Doppelcarport als einfache Holzkonstruktion mit Pultdach, mit Wellkunststoffplatten eingedeckt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. beschädigt. Die Holzgardenhäuser sind verwittert und z.T. morsch. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Es ist Unrat vorhanden.

Anmerkung: Der Doppelcarport befindet sich im rückwärtigen Bereich des zu bewertenden Grundstücks im planungsrechtlichen Außenbereich. Aufgrund dieser Gegebenheiten sowie der einfachen Bauweise wird das Doppelcarport im Rahmen der weiteren Wertermittlung als wertneutral betrachtet.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Geich-Obergeich, Flur 4, Flurstück 157

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 203.395,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 183.323,- 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 Geich-Obergeich, Blatt 3095 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Geich-Obergeich, Flur 4, Flurstück 157, Gebäude- und Freifläche: "Beethovenstraße XX" in der Größe von 1.217 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 28.04.2026, somit auf gerundet

EUR 203.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Geich-Obergeich, Flur 4, Flurstück 157, bebaut mit einem beidseitig angebauten, teilunterkellerten, z.T. ein-, z.T. zweigeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage, z.T. mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, z.T. mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdach
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Beethovenstraße XX 52379 Langerwehe-Obergeich
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: unbekannt Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	: 1.217 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 233,54 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Heizungsraum und Waschküche mit abgeteiltem Abstellraum EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Zimmer, überdachter Innenhof, Küche, 2 Flure, WC, Bad, Abstellraum, Waschküche, Tankraum und integrierte PKW-Garage

OG: 5 Zimmer, Flur, Zwischenflur und
Bad

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 Anmerkung: baubehördliche Unterlagen waren bei der Gemeinde Langerwehe und beim Kreis Düren nicht auffindbar
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen	: laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Denkmalliste, (vermutetes) Bodendenkmal	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Düren vom 06.03.2026 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 Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 28.04.2026

Verkehrswert : EUR 203.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 01.06.2026

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 der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2026 Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

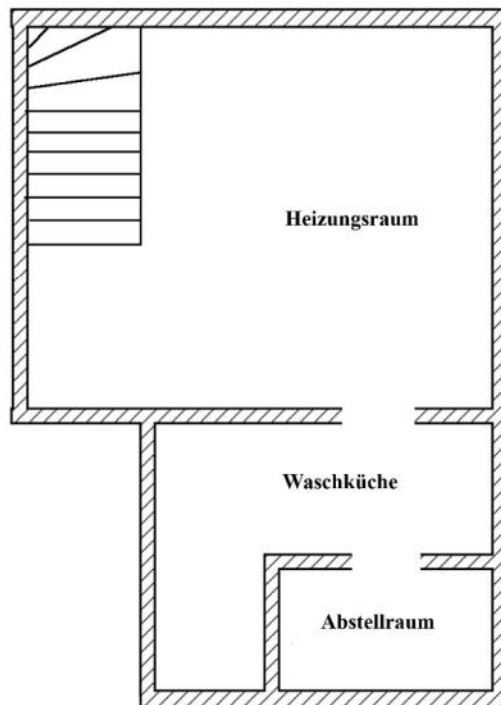
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Düren, Grundbuch von Geich-Obergeich, Blatt 3095, letzte Änderung 29.01.2026, Abdruck vom 29.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Düren
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Düren
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Düren
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft zum Denkmalschutz der Gemeinde Langerwehe
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Langerwehe
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Kreises Düren
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

8 Anlagenverzeichnis

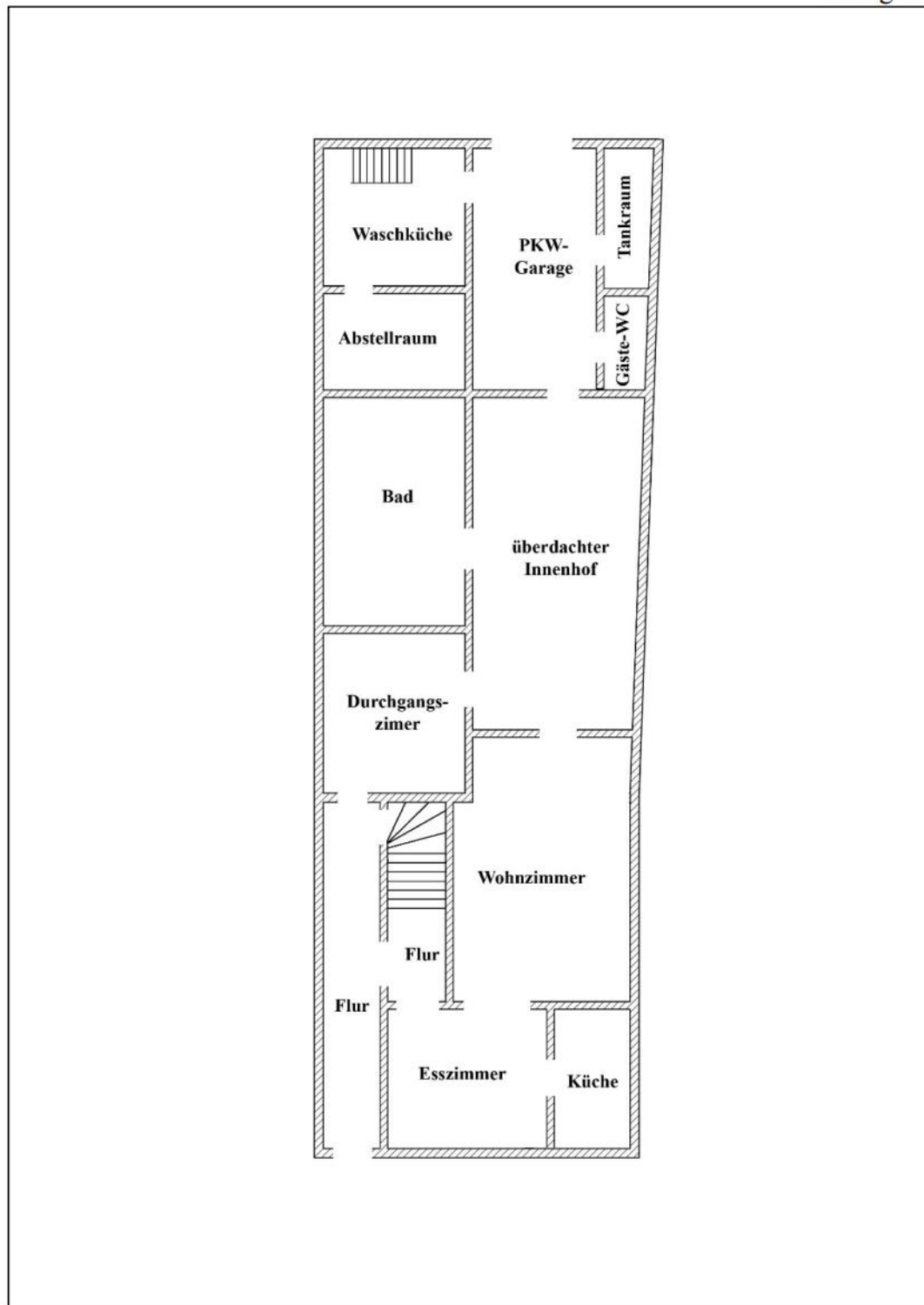
Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 6	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Anlage 2

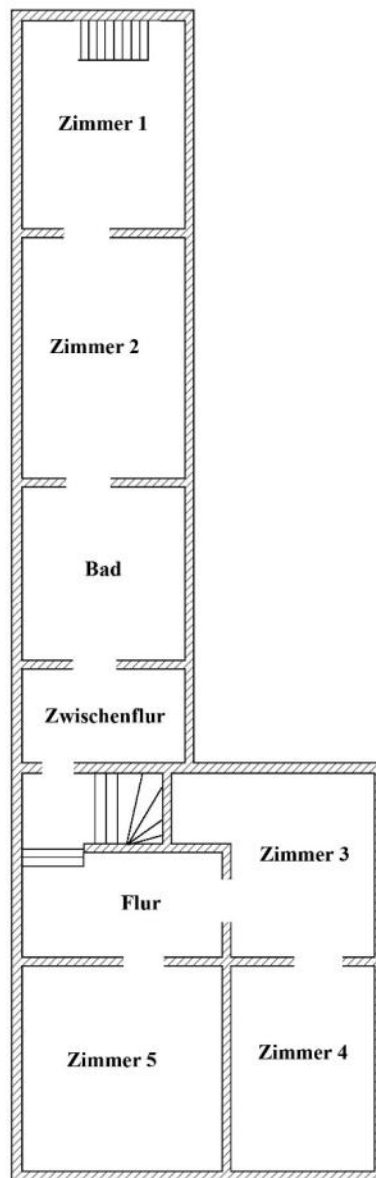


Grundriss Kellergeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)



Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich)