

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 Grundstück Hohlweg XX, 50170 Kerpen-Buir,
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und einer baufälligen PKW-Doppelgarage



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 2/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

Auftrag vom : 15.03.2024
Ortstermin am : 07.05.2024
Wertermittlungsstichtag : 07.05.2024
Qualitätsstichtag : 07.05.2024

Verkehrswert : EUR 421.000,-

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	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	20
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Buir, Flur 4, Flurstück 843	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Verkehrswertermittlung	23
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagen	27

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 15.03.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Buir, Blatt 744 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer baufälligen PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Buir, Flur 4, Flurstück 843, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen: "Hohlweg XX" in der Größe von 711 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 07.05.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Herr XX, Miteigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Wohnhaus wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Objekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die o.g. PKW-Doppelgarage ist in der Vergangenheit durch einen Brand weitgehend zerstört worden. Für die weitere Wertermittlung wird der Abriss des Gebäudes berücksichtigt.

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 : 50170 Kerpen-Buir
Hohlweg XX

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Kerpen

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von : Buir, Blatt 744, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4

Gemarkung : Buir

Flur : 4

Flurstück : 843

Größe : 711 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 04.04.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Kerpen, im Ortsteil Buir, am "Hohlweg". Der "Hohlweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 70.000 Einwohner. Der Stadtteil Kerpen-Buir hat ca. 3.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kerpen-Buir vorhanden.

¹ Grundbuch von Buir, Blatt 744, letzte Änderung 16.02.2024, Amtlicher Ausdruck vom 16.02.2024

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

Kindergarten und Grundschule sind in Buir vorhanden. Eine Gemeinschaftshauptschule kann jeweils in Kerpen (ca. 9 km) und in Horrem (ca. 14 km) besucht werden. Realschule und Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem/Sindorf, in ca. 12 km Entfernung vorhanden. Das Gymnasium kann in Kerpen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 13 km entfernten Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Merzenich" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung von Aachen nach Köln darstellt, ist ca. 7 km entfernt. Das Autobahnkreuz "Kerpen" ist ca. 12 km entfernt. Das Autobahnkreuz "Kerpen" stellt die Anschlussstelle an die Bundesautobahn 61 dar. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Düren - Köln - Au (Sieg) befindet sich in Kerpen-Buir, in ca. 850 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 34 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus freistehenden Einfamilienhäusern, Einfamilien-Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Ca. 5,5 km südöstlich von Buir befindet sich der Militärflugplatz Nörvenich, wobei darauf hinzuweisen ist, dass Buir außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen liegt. Die Bundesautobahn 4 verläuft nordwestlich in ca. 250 m Entfernung. Eine Bahnstrecke verläuft davor, in ca. 180 m Entfernung. Der Braunkohletagebau "Hambach" ist z.Zt. ca. 3 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die genehmigte Abbaugrenze des Tagebaus Hambach verläuft unmittelbar nordwestlich der o.g. Bundesautobahn 4. Hierdurch kann es jeweils zu entsprechenden Beeinträchtigungen kommen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 711 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 18 m an den "Hohlweg" und ist ca. 40 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 10.04.2024 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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 08.04.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der Buirer Fließ verläuft ca. 1.000 m südlich. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 28.03.2024 ist die Erschließungsanlage "Hohlweg" als öffentliche Straße endgültig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

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

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. BU 1/3. Änderung "Pastoratsacker" der Stadt Kerpen vom 11.04.1974 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- offene Bauweise.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem einseitig überwiegend angebauten, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. ausgebauter Dachspitze sowie mit einer angrenzenden, baufälligen PKW-Doppelgarage bebaut.

Die **PKW-Doppelgarage** (mit zwei hintereinander gelegenen Stellplätzen) ist massiv erstellt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach als Holzkonstruktion. Der Boden ist als Betonboden erstellt. Die Doppelgarage ist vorne und hinten jeweils durch ein Metallschwingtor mit Holzverkleidung verschlossen. Die PKW-Doppelgarage ist, wie bereits erwähnt, in der Vergangenheit durch einen Brand weitgehend zerstört worden, so dass für die weitere Wertermittlung der Abriss berücksichtigt wird. Das Mauerwerk ist beschädigt. Die Holzkonstruktion des Daches ist verkohlt und stark beschädigt und das Flachdach ist undicht. Die Tore, mit der Holzverkleidung, sind stark beschädigt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1973¹ fertig gestellt, das Wohnhaus zunächst mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss (Flur, Zimmer, Bad). Vermutlich in den Jahren nach 1973² erfolgte bereits der weitere Ausbau des Wohnhaus-Dachgeschosses und eines Teils der Dachspitze, der jedoch nachträglich erst im Jahre 2015³ baubehördlich genehmigt wurde.

Die folgende Baubeschreibung⁴ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, in Kalksandsteinmauerwerk,
Trennwände tlw. als Leichtbauwände
- Fassade : im Giebelbereich mit Holz verkleidet, im
Übrigen verklankert
- Decken : Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, im
Übrigen Holzbalkendecken über den
Geschossen

¹ Bauschein Nr. 484/73 vom 04.05.1973 i.V. mit 1. Nachtrag Nr. 1317/1973 vom 29.11.1973 ("Abweichung von den genehmigten Bauplänen zu o.a. Bauschein, hier: v.a. teilweiser Dachausbau")

² Anmerkung: In der Bauakte findet sich bereits eine entsprechende Flächenaufstellung mit Datum 1980.

³ Baugenehmigung vom 24.04.2015 ("Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in Wohnnutzung – hier: Vergrößerung der Wohnfläche im 1. OG&Zwischengeschoss"), Bescheinigung über das Ergebnis der abschließenden Fertigstellung vom 17.12.2015

⁴ 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 : geflieste Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss, Betontreppe mit Teppichbodenbelag und Metallhandlauf zum Dachgeschoss, offene Holztreppe mit Holzgeländer zur Dachspitze, Metallklappleiter zum darüber gelegenen Spitzboden
- Dach : Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dachgeschoss ohne Drempeausbildung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, tlw. in die Decke integrierte Beleuchtung
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Brenner "Bj. 1991") tlw. über Stahlradiatoren, tlw. als Metallflachheizkörper, im Bad des EG Heizkörper als Handtuchhalter, jeweils mit Thermostatventilen; 4 x 2.000 Heizöl-Kunststofftanks
- Warmwasser-
versorgung : über die Heizung (separater Warmwasserspeicher)
- Fenster : isolierverglaste Holzfenster ("2/93"), isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster (tlw. "2005"); im Kellergeschoss z.T. einfachverglaste Metallgitterfenster

- Rollläden : Kunststoffrollläden, vereinzelt mit einfachen elektrischen Gurtaufrollern
- Türen : Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als furnierte Holztüren in Metallzargen, in der Dachspitze tlw. als Kieferlandhaustüren, im Kellergeschoss z.T. als Metalltüren, zum Heizungskeller als feuerhemmende Tür, zum Heizöltankraum als feuerhemmende Luke
- Beleuchtung und Belüftung : gut
Anmerkung: Im WC des Kellergeschosses ist lediglich eine Lüftungsöffnung in die angrenzende Waschküche vorhanden.
- Isolierung : der Dachstuhl ist oberhalb der ausgebauten Bereiche mit einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle gedämmt

die Decke über der ausgebauten Dachspitze ist tlw. provisorisch mit Mineralwolle ausgelegt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : einstufiges Hauseingangspodest in Granit; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Vereinzelt fehlen Betondachsteine der Dacheindeckung. Die Holzverkleidung der Untersicht des Dachüberstandes ist verwittert und schadhafte. Die Holzfenster und tlw. die Kunststoffdachflächenfenster sind überaltert und die Scheiben haben tlw. Luft gezogen. Das Hauseingangspodest ist gerissen.

Tlw. sind die Maler-/Tapezierarbeiten

erneuerungsbedürftig. Die Innentüren weisen z.T. Gebrauchsspuren auf. Die Lackierung der Türzargen ist tlw. angeschlagen. Vereinzelt fehlen die Übergangleisten der Bodenbeläge zwischen den Räumen. Tlw. fehlen die Abdeckungen an den Elektroverteilerdosen.

Im Kellergeschoss ist im Wandbereich vielfach Feuchtigkeit vorhanden. Im Heizungskeller sind im Bodenfliesenbereich tlw. Ausblühungen vorhanden. Im Heizöltankraum steht Wasser¹, im Wandbereich sandet die Verfugung tlw. aus und der Deckenputz weist Risse auf.

Zwischen Diele und Flur des Erdgeschosses fehlt das Türblatt. Im Flurbereich ist der Fertigparkettboden tlw. auf Spannung verlegt und wellig. Im Kinderzimmer 1 ist im Außenwandbereich Feuchtigkeit vorhanden und das Stäbchenparkett ist überaltert und tlw. lose. Im Bad ist der Waschtisch gerissen und der Wand-Decken-Bereich weist z.T. Feuchtigkeitsflecken auf.

Im Treppenhausflur des Dachgeschosses ist die Bodenfliesenverfugung schadhaft und eine Fliese fehlt. Im Flur sind die Bodenfliesen ebenfalls tlw. schadhaft. Zum Schlafzimmer fehlt das Türblatt. Im Wohnzimmer ist die Holzdeckenverkleidung tlw. lose und in der Zwischenwand sind Risse vorhanden. Im Gästezimmer ist der Teppichbodenbelag wellig. Im Bad ist angabegemäß die WC-Spülkasten-Dichtung erneuerungsbedürftig.

Im Flur der Dachspitze ist der Teppichbodenbelag fleckig und im Innenwandbereich ist ein Riss vorhanden.

¹ Anmerkung: Angabegemäß ist bei einem Unwetter Oberflächenwasser in das Kellergeschoss gedrungen.

Die Mineralwolldämmung oberhalb der ausgebauten Dachspitze ist provisorisch und unvollständig verlegt.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Kellergeschoss:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Flur | : Boden gefliest, Wände gestrichen, Decke tapeziert |
| Werkstatt/Hausanschlussraum | : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet |
| Heizungskeller | : Boden gefliest, Wände gestrichen, Decke verputzt und gestrichen |
| Heizöltankraum | : Estrichboden, Wände gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, 4 x 2.000 Heizöl-Kunststofftanks |
| Hobbykeller | : Boden gefliest, Wände z.T. gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet |
| WC | : um eine Stufe versetzt, innenliegend, mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten. |
| Waschküche | : Boden gefliest, Wände gestrichen, Decke tapeziert |

Erdgeschoss:

- Diele/Flur (mit abgeteiltem Spind) : z.T. Steinbelag, z.T. Fertigparkettboden, Wände z.T. in Rauhputz, z.T. tapeziert, Decke z.T. mit Holz verkleidet, mit Farbanstrich, z.T. in Rauhputz
- Küche : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holz verkleidet
- Esszimmer : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Wohnzimmer : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zur Terrasse
- Terrasse : gefliest, Zugang vom Wohnzimmer
- Schlafzimmer : Fertigparkettboden, Wände und Decke tapeziert
- Kinderzimmer 1 : Stäbchenparkett, Wände und Decke tapeziert, Decke mit integrierter Beleuchtung
- Kinderzimmer 2 : Fertigparkettboden, Wände und Decke tapeziert
- Kinderzimmer 3 : Fertigparkettboden, Wände und Decke tapeziert
- Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche mit Kunststoffduschabtrennung und Eckebadewanne mit Whirlpoolfunktion, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Flur (Einliegerwhg) : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Küche (Einliegerwhg) : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holz verkleidet
- Schlafzimmer (Einliegerwhg) : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Wohnzimmer (Einliegerwhg) : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Gästezimmer (Einliegerwhg) : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Bad (Einliegerwhg) : mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche mit Kunststoffduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holz verkleidet, mit Farbanstrich. Noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachspitze:

- Treppenhausflur+Flur : Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
- Speicher : Kunststoffbodenbelag, Wände gestrichen, Dachschräge tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Arbeitszimmer : Teppichbodenbelag, Wände/Dachschräge und Decke tapeziert

- Gästezimmer¹ : elektrische Zwangsentlüftung zu Schallschutzzwecken, Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
- Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Der nicht ausgebaute Wohnhaus-Spitzboden (oberhalb der tlw. ausgebauten Dachspitze) hat überwiegend keinen Bodenbelag. Er ist überwiegend nicht zu begehen und nur sehr eingeschränkt als Speicher nutzbar.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht. Im Dachgeschoss können die Räumlichkeiten als Einliegerwohnung genutzt werden; ein separates Treppenhaus oder ein eigener Hauseingang sind jedoch nicht vorhanden, so dass der Zugang durch die Räumlichkeiten (Diele) der Hauptwohnung erfolgen müsste.

4.2 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 ²	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

¹ Anmerkung: Angabegemäß sind Küchenanschlüsse vorhanden.

² Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird, entsprechend dem Sachwertmodell bzw. dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit¹ erfolgten am Wohnhaus verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstür neu (ca. 2020)
- Kunststoffdachflächenfenster tlw. neu (ca. 2005)

Leitungssysteme

- Elektroinstallation/Sicherungen tlw. neu (ca. 2020)

Heizungsanlage

- tlw. Heizkörper neu

Sanitärräume/Bäder

- Bad im EG und in der Dachspitze neu (vermutlich ca. 1990er)

Innenausbau

- tlw. Bodenbeläge, Maler-/Tapezierarbeiten neu.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

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 gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW

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	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 2,00

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1973 Gebäudealter = 51 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 51 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 11	+ 20	+ 30

gewählte RND-Verlängerung: +1

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1973	80 Jahre	-51 Jahre	+1 Jahre ^(I+M)	= 30 Jahre

(I+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</u> (lt. Aufmaß verifiziert)		
Kellergeschoss	8,87*11,73-5,61*0,37	101,97 m ²
Erdgeschoss	14,87*11,73-5,61*0,37	172,35 m ²
Dachgeschoss	14,87*11,73-5,61*0,37	172,35 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<u>446,67 m²</u>

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

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. unterkellertes Bereich, nicht ausgeb. Dach- spitze (unterkellert, I-ge- schossig, ausgeb. DG)	1.01	3*(11,73*5,23 -5,61*0,37/2)	180,93 m ²
II. unterkellertes Bereich, ausgeb. Dachspitze (unterkellert, I-ge- schossig, ausgeb. DG)	1.01	3*(11,73*3,64 -5,61*0,37/2)	124,98 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 Das Gebäude ist einseitig grenzständig bzw. angebaut. Das vorliegende Objekt entspricht jedoch in Art und Größe des Wohnhauses sowie der Größe des Grundstücks nicht einem üblichen Doppelhaushälften- bzw. Reihenendhaus-Grundstück. Der Unterzeichnete hält es für sachgerecht und angemessen, die Bewertung im Weiteren in Anlehnung an freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser vorzunehmen, weshalb auch modellkonform die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser gewählt werden.

III. Rest, nicht unterkellert (1-geschossig, ausgeb. DG)	1.21	$2*11,73*(14,87-5,23-3,64)$	140,76 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 446,67 m ²

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Hauptwohnung

Erdgeschoss

Diele	$5,11*1,71+1,36*0,52+1,25*1,15+1,24*5,09$	17,19 m ²
Spind	$1,04*1,25$	1,30 m ²
Küche	$1,25*4,21+2,45*4,29$	15,77 m ²
Esszimmer	$5,22*2,61$	13,62 m ²
Wohnzimmer	$5,73*5,24-0,67*0,40$	29,76 m ²
Terrasse	$5,00*4,80/4$	6,00 m ²
Schlafzimmer	$5,25*2,75$	14,44 m ²
Kinderzimmer 1	$5,27*2,90$	15,28 m ²
Kinderzimmer 2	$3,64*4,15$	15,11 m ²
Kinderzimmer 3	$4,09*1,98$	8,10 m ²
Bad	$3,62*2,10$	7,60 m ²
insgesamt		<hr/> 144,17 m ²

Dachgeschoss

Treppenhausflur	$1,54*3,29+1,37*0,70-0,60*1,20$	5,31 m ²
insgesamt		<hr/> 5,31 m ²

Dachspitze

Treppenhausflur	$1,17*1,12$	1,31 m ²
Flur	$0,81*1,20+4,81*2,07-4,81*0,90/2$	8,76 m ²

Arbeitszimmer	4,26*5,46-2*4,26*0,80/2	19,85 m ²
Gästezimmer	1,81*3,30-1,81*0,80/2	5,25 m ²
Bad	3,19*1,62-1,62*0,80/2	4,52 m ²
insgesamt		<u>39,69 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss		144,17 m ²
Dachgeschoss		5,31 m ²
Dachspitze		39,69 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung insgesamt		<u>189,17 m²</u>

Einliegerwohnung**Dachgeschoss**

Flur	1,24*5,79	7,18 m ²
Küche	2,61*5,48-2,61*0,31-2,61*0,96/2	12,24 m ²
Schlafzimmer	5,07*6,87-6,87*0,80/2-0,41*0,59	31,84 m ²
Wohnzimmer	4,83*7,31-7,31*0,82/2	32,31 m ²
Gästezimmer	5,02*5,60-5,60*0,81/2	25,84 m ²
Bad	3,36*2,10-2,10*0,54/2	6,49 m ²
Einliegerwohnung insgesamt		<u>115,90 m²</u>

Zusammenfassung

Hauptwhg		189,17 m ²
Einliegerwhg		115,90 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>305,07 m²</u>

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang, Zufahrt, Fläche hinter der Doppelgarage, Umgang und Gartenweg jeweils in Betonplatten, Terrasse gefliest

- Eingrünung : Rasen, Gehölze
- Einfriedung : Ziegelsteinsockel seitlich der Zufahrt und der
Terrasse, Maschendrahtzaun an Metallpfählen
- Sonstige Anlagen : Beet an der Terrasse mit massiver Einfassung;
Holzgartenhaus.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten-Befestigungen haben sich tlw. abgesetzt. Die geflieste Terrasse weist Risse sowie Frostschäden/Abplatzungen auf und befindet sich in einem schlechten Zustand. Die massiven Sockel sind schadhaft und befinden sich tlw. in einem schlechten Zustand. Der Maschendrahtzaun ist tlw. beschädigt.

Anmerkung: Das Holzgartenhaus ist verwittert/morsch und bleibt bei der weiteren Wertermittlung ohne gesonderten Wertansatz.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Buir, Flur 4, Flurstück 843

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 420.844,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 413.588,- 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 Buir, Blatt 744 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Buir, Flur 4, Flurstück 843, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Hohlweg XX" in der Größe von 711 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.05.2024, somit auf gerundet

EUR 421.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: einseitig überwiegend angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. ausgebauter Dachspitze
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Hohlweg XX 50170 Kerpen-Buir
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: 1973
Grundstücksgröße	: 711 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 189,17 m ² Hauptwhg (EG, DG, Dachspitze) <u>115,90 m²</u> Einliegerwhg (DG) 50.881,00 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: 2 Kellerräume, WC, Waschküche, Flur, Heizungskeller, Heizöltankraum <u>Hauptwhg.:</u> EG: Wohnzimmer, Esszimmer, 4 Schlafzimmer, Küche, Diele/Flur, Bad, Spind, Terrasse DG: Treppenhausflur <u>Einliegerwhg.:</u> Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad Dachspitze: 2 Zimmer, 2 Flur2, Bad, Speicher
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
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
Denkmalliste ¹	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 28.03.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweise	: Die o.g. PKW-Doppelgarage ist in der Vergangenheit durch einen Brand weitgehend zerstört worden. Für die Wertermittlung wurde der Abriss dieses Gebäudes berücksichtigt.
Wertermittlungstichtag	: 07.05.2024
Verkehrswert	: EUR 421.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 27.05.2024

W. Otten

¹ denkmal.nrw

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

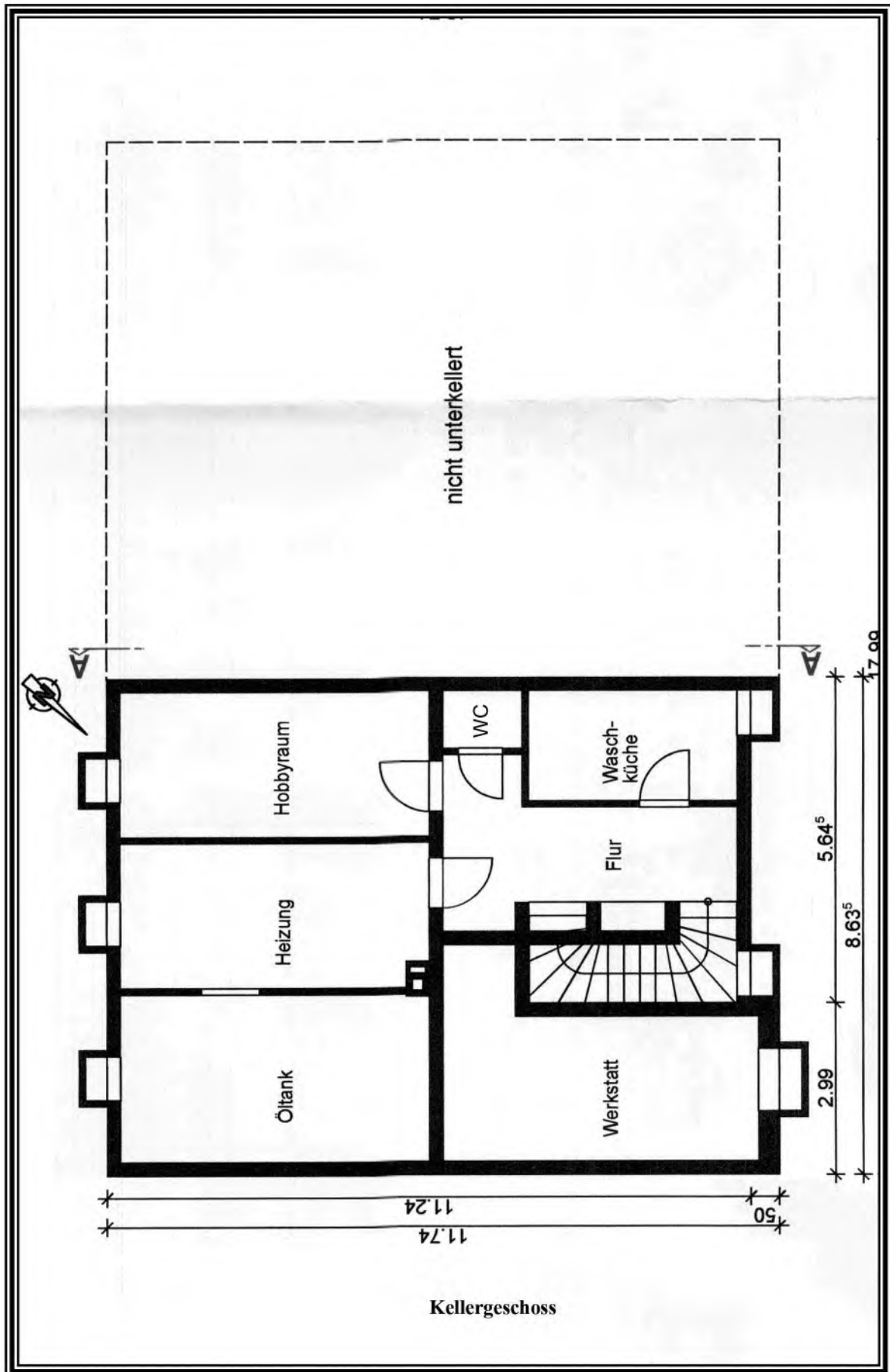
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der jeweils gültigen Fassung
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

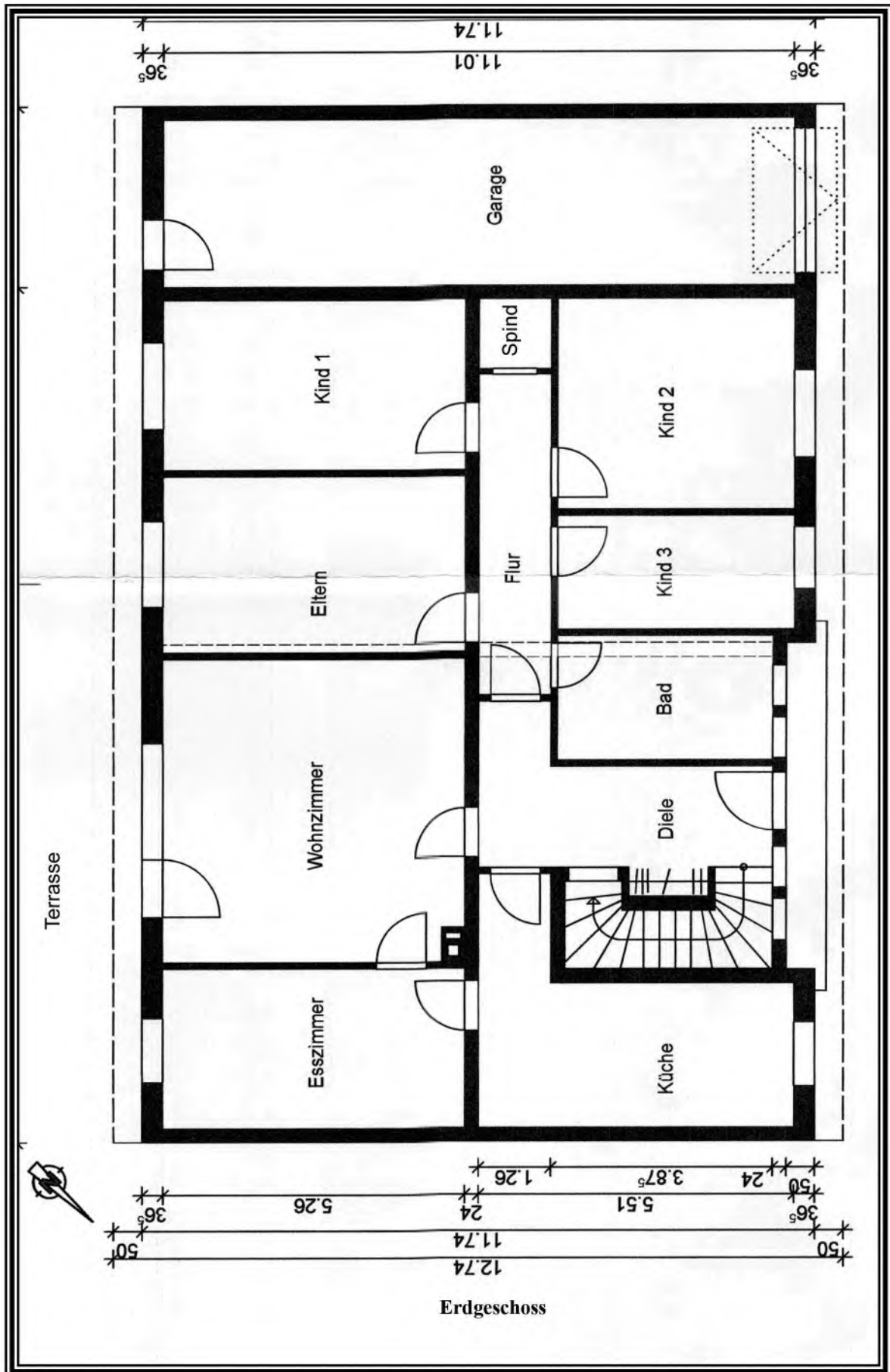
- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Buir, Blatt 744, letzte Änderung 16.02.2024, Amtlicher Ausdruck vom 16.02.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 28.03.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 04.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 10.04.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 08.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 28.03.2024 i.V. mit Auskunft vom 28.03.2024 zu Beiträgen nach KAG
- Kopie des Bebauungsplanes Nr. BU 1/3. Änderung "Pastoratsacker" aus dem online-Portal der Stadt Kerpen (www.stadt-kerpen.de)
- Auskunft zu Denkmalschutz gemäß dem Online-Portal denkmal.nrw vom 23.05.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 28.03.2024

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 17 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 18 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 19 bis 23 : Grundrisse, Schnitt
- Anlage 24 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 25 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 26 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Kellergeschoss



Grundriss

