

# 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 mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
Mähnstraße XX, 50171 Kerpen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Kerpen, Mähnstraße XX  
- 31 K 4/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

Auftrag vom : 25.09.2025  
Ortstermin am : 27.11.2025  
Wertermittlungsstichtag : 27.11.2025  
Qualitätsstichtag : 27.11.2025

**Verkehrswert : EUR 186.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 3  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 22  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 29  
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

Gutachten: 31 K 4/25 - Mähnstraße XX, 50171 Kerpen  
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	7
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	12
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 11, Flurstück 1550/81	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 25.09.2025 vom

Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kerpen, Blatt 807  
eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Kerpen, Flur 11, Flurstück 1550/81, Gebäude- und Freifläche:  
"Mahnstraße XX" in der Größe von 421 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 27.11.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die Eigentümerin
- sowie die Mutter der Eigentümerin (Mieterin)

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen und aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie  
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die beim Ortstermin  
überlassenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend  
korrigiert.

Das Objekt ist vermietet.

## 2 Definition des Verkehrswertes

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

## 3 Grundstücksangaben

### 3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50171 Kerpen Mahnstraße XX
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Kerpen, Blatt 807, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Kerpen
Flur	: 11
Flurstück	: 1550/81
Größe	: 421 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>2</sup>	: lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>3</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 23.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>2</sup> Grundbuch von Kerpen, Blatt 807, letzte Änderung 14.05.2025, Abdruck vom 14.05.2025

<sup>3</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Kerpen an der "Mähnstraße", ca. 200 m vom Stadtkern Kerpen entfernt. Die "Mähnstraße" ist als ruhige Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 70.000 **Einwohner**. Die Kernstadt Kerpen hat ca. 15.000 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Kernstadt Kerpen vorhanden

An **Bildungseinrichtungen** sind in der Kernstadt Kerpen Kindergärten und Grundschulen vorhanden. Alle weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 10 km entfernten Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Kerpen - Türnich“ auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Kerpen auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln darstellt, ist ca. 3 km entfernt. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und ehemaligen ldw. Hofstellen in z.T. offener und z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

Die Bundesautobahn 61 verläuft ca. 750 m (Luftlinie) östlich des zu bewertenden Grundstücks. Ca. 170 m (Luftlinie) südöstlich befindet sich eine Grundschule. Ferner sind unweit Kindertagesstätten vorhanden. Hierdurch kommt es zu Beeinträchtigungen, die jedoch nicht über das Maß an Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks hinausgehen.

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

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 421 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 8 m an die "Mähnstraße" und ist ca. 51 m tief.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich weitgehend eben und steigt im rückwärtigen Bereich leicht an (**Topographie**).

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 24.10.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen 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 nicht bekannt.

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 22.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes**. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> liegt es mit dem vorderen, bebauten, Grundstücksteil in einem gefährdeten Bereich, mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100).

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (**Bebauung**).

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

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 28.10.2025 ist die **Erschließungsanlage "Mahnstraße"** erstmalig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen sind nicht bekannt.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 21.10.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern und ehemaligen ldw. Hofstellen in geschlossener Bauweise zusammen.

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

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude setzt sich aus einem Vorderhaus und zwei rückwärtigen Anbauten zusammen. Das Vorderhaus ist teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der Anbau 1 ist nicht unterkellert, zweigeschossig erstellt. Der Anbau 2 ist nicht unterkellert, eingeschossig erstellt.

---

<sup>1</sup> § 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 Auskunft der Stadt Kerpen vom 21.10.2025 liegen keine baubehördlichen Unterlagen vor. Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, aufgrund der Bauart und Bauweise davon ausgegangen, dass das Haupthaus älter als 80 Jahre ist (Baujahr vor 1945).

Die folgende Baubeschreibung<sup>1</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

### **Einfamilienhaus**

#### Rohbau

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: überwiegend massiv, z.T. als Leichtbauwände, z.T. vermutlich Fachwerkwände
Fassade	: z.T. verklindert, z.T. verputzt und gestrichen
Decken	: z.T. massiv, z.T. als Holzbalkendecken
Treppen	: zum Kellergeschoss als Ziegelsteintreppe ohne Handlauf; zum Obergeschoss als geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf; zum Dachgeschoss als geschlossene Holztreppe
Dächer	: Satteldach mit Ziegeleindeckung (Vorderhaus); Anbauten mit Pultdächern und Bitumenbahnen-Abdichtungen
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet

---

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

<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Gussrohren
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne, Heizkörper als Handtuchhalter, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke mit Gipskartonplatten verkleidet. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten
Obergeschoss	: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche, Boden und Wände gefliest, Decke tapeziert. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserver- sorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: Estrich, Fliesen, Kunststoffbodenbelag, Laminat, einfacher Textilbelag, Kunststeinbelag
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel, im Kellergeschoss z.T. Ziegelstein- bzw. Bimssteinmauerwerk, unverputzt
Deckenbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, einfach verglaste Metaldachluke, im Kellergeschoss Metallfenster ohne Glasfüllung

- Türen : Hauseingangstür zum Durchgang als isolierverglaste Kunststofftür, Wohnungseingangstür als isolierverglaste Kunststofftür, Innentüren z.T. als weiß lackierte und z.T. als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, im Obergeschoss z.T. als Metallkellertüren in Metallzargen, Innentür zum Kellerabgang als einfache Holzbrettertür
- Isolierung : rückwärtige Außenwand z.T. mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt
- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Festbrennstoffofenanschluss im Wohnzimmer; Hauseingangsstufe in Metall
- Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.
- Es sind u.a. folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
- Die Ziegeleindeckung ist überaltert und teilweise beschädigt. Der Dachstuhl ist uneben und weist Holzwurmbefall auf. Das Glas der Dachluke ist beschädigt. Die Dachentwässerung ist teilweise beschädigt; die Farbe ist abgeplatzt. Der Schornstein ist versottet.
- Im Kellergeschoss ist Feuchtigkeit vorhanden. Es sind Wand- und Putzschäden vorhanden. Die Abtrennung der Kellerräume ist nicht ordnungsgemäß erstellt.

Die Holzbalkenzwischendecken sind schadhaft und weisen Holzwurmbefall auf.

Das Wärmedämmverbundsystem im Bereich der rückwärtigen Außenwand ist teilweise beschädigt. Der Sockelputz ist z.T. beschädigt und abgeplatzt. Im Wandbereich ist teilweise Feuchtigkeit vorhanden.

Die Elektroinstallation ist überprüfungsbedürftig. Der Sicherungskasten (OG) ist auf den Putz gesetzt. Die Heizungsrohre verlaufen teilweise auf Putz.

Der Boden des Obergeschosses ist abschüssig.

Die Hauseingangstür schließt nicht richtig.

Ferner ist eine Innenrenovierung erforderlich. Die Bodenfliesen sind teilweise gerissen. Die Lackierung der Innentüren blättert teilweise ab. Die Innenfensterbänke fehlen teilweise. Die Fliesen des Fliesenspiegels in der Küche sind teilweise beschädigt. Der Innenputz ist teilweise schadhaft bzw. fehlt.

Das Laminat hat sich teilweise geöffnet. Der Kunststoffbodenbelag im Obergeschoss ist wellig und weist Druckstellen auf. Im Abstellraum im Erdgeschoss und im Schlafzimmer des Obergeschosses sind die Fensterscheiben beschädigt. Im Obergeschoss fehlen die Fußleisten.

Das Geländer der Treppe zum Obergeschoss ist lose und teilweise provisorisch erstellt. Im Bereich der Treppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss fehlt das Treppengeländer.

Im Türdurchgang des Badezimmers (EG) fehlen die Bodenfliesen. Die Badewanne ist beschädigt. Die Verfugungen und Anschlüsse sind nicht ordnungsgemäß erstellt.

Im Bad des Obergeschosses fehlt die Innentür. Die Duschtasse ist lediglich eingebaut, jedoch nicht angeschlossen. Die Duscharmatur fehlt.

**Grundrisseinteilung:**

Kellergeschoss: 2 Abstellräume  
Erdgeschoss: Durchgang, Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kammer, Bad und Abstellraum (vom Durchgang aus zu begehen)  
Obergeschoss: Flur, Vorraum/Bad und 3 Zimmer  
Dachgeschoss: Speicher (nicht ausgebaut).

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Es sind gefangene Räume vorhanden. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt lediglich ca. 1,79 m. Die Durchgangshöhe im Kellerabgang beträgt lediglich ca. 1,56 m. Die Durchgangshöhe von der Küche (EG) zum Abstellraum ist mit ca. 1,85 m niedrig. Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt lediglich ca. 1,94 m.

#### **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 <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

In der jüngeren<sup>1</sup> Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

**Einfamilienhaus**

- Fenster/Außentüren: - teilweise Erneuerung der Fenster (ca. 2005)
- Heizungsanlage: - Gastherme erneuert (ca. 2019)
- Außenwände: - tlw. Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems
- Sanitärräume/Bäder: - Erneuerung der sanitären Einrichtung (ca. 2017)

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-Schema<sup>2</sup>:

**Einfamilienhaus**

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden usw.	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
<b>insgesamt</b>		<b>Punkte = 5,50</b>

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 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
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	12	21	32	44	56

**gewählte RND: 25**

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive<sup>1</sup> Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	<b>Rest- nutzungs- dauer (RND)</b>
Wohnhaus	1970 <sub>(g)</sub>	80 Jahre	-55 Jahre	<b>= 25 Jahre</b>

(g)=geschätzt

## 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>2</sup>

Einfamilienhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	$7,01 * 4,57 + 1,35 * 3,79$	37,15 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$8,60 * 8,23 + 2,51 * 5,05 + 0,15 * 0,97 + 2,26 * 3,60$	91,74 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$8,60 * 8,23 + 2,51 * 5,05 + 0,15 * 0,97$	83,60 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$8,60 * 8,23$	70,78 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt		283,27 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

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

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, II-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.12	$(7,01*4,57+1,35*3,79)*4$	148,61 m <sup>2</sup>
II. Haupthaus (nicht unterkellert, II-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.32	$((8,60*8,23)-(7,01*4,57+1,35*3,79))*3$	100,88 m <sup>2</sup>
III. Anbau 1 (nicht unterkellert, II-geschossig)	3.33	$(2,51*5,05+0,15*0,97)*2$	25,64 m <sup>2</sup>
IV. Anbau 2 (nicht unterkellert, I-geschossig)	3.23	$2,26*3,60$	8,14 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			283,27 m <sup>2</sup>

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

#### Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

#### Erdgeschoss

Flur	$0,99*2,17+0,95*0,87$	2,97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,04*3,02$	12,20 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$4,03*3,56$	14,35 m <sup>2</sup>
Küche	$3,36*3,17$	10,65 m <sup>2</sup>
Kammer	$3,82*1,65$	6,30 m <sup>2</sup>
Bad	$2,01*1,93$	3,88 m <sup>2</sup>
insgesamt		50,35 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihenmittelhäuser, da beidseitig angebaut

Obergeschoss

Flur	$1,35*3,14+2,30*0,74+1,18*1,53$ $+1,32*2-0,85*1,26$	9,32 m <sup>2</sup>
Vorraum/Bad	$1,60*1,76+3,04*1,75$	8,14 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	$4,38*4,15$	18,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	$3,18*3,42$	10,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	$4,05*3,52$	14,26 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 60,78 m <sup>2</sup>

Zusammenfassung

Erdgeschoss	50,35 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	60,78 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 111,13 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: rückwärtige Hoffläche in Betonplatten, betonierter Gartenweg
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Nutzgarten
Sonstiges	: Betonsockel mit Gewächshaus, Schuppen als Holzfachwerkkonstruktion mit Pultdach mit Wellasbestplatteneindeckung

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

Die Betonplatten im Bereich des rückwärtigen Hofes sind z.T. uneben und beschädigt. Ferner ist die Hoffläche verunkrautet. Der Betonsockel im Bereich des Gewächshauses ist schadhaft.

Der Schuppen befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand (beschädigte Dacheindeckung, beschädigte Fassade, morsches Holz, fehlende Fenster und Türen usw.).

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 11, Flurstück 1550/81**

### **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 185.962,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 175.273,- 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 Kerpen, Blatt 807 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 11, Flurstück 1550/81, Gebäude- und Freifläche: "Mähnstraße XX" in der Größe von 421 m<sup>2</sup> wird, zum Wertermittlungstichtag, dem 27.11.2025 somit auf gerundet

**EUR 186.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 11, Flurstück 1550/81, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Das Gebäude setzt sich aus einem Vorderhaus und zwei rückwärtigen Anbauten zusammen. Das Vorderhaus ist teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der Anbau 1 ist nicht unterkellert, zweigeschossig erstellt. Der Anbau 2 ist nicht unterkellert, eingeschossig erstellt.
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Mähnstraße XX 50171 Kerpen
Wohnlage	: durchschnittliche Wohnlage
Baujahr	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 421 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 111,13 m <sup>2</sup>
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden / erkennbar
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 24.10.2025 ist keine Bindung vorhanden

Nutzung des Objektes : das Objekt ist vermietet  
Mietbeginn: 01.10.2023  
Netto-Kaltmiete: EUR 500,- /Monat

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb  
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 27.11.2025

**Verkehrswert : EUR 186.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.01.2026

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 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abbruchkosten)

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Kerpen, Blatt 807, letzte Änderung 14.05.2025, Abdruck vom 14.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen
- 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
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

## **8 Anlagenverzeichnis**

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

Anlage 1

Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)						
	Wägungsanteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 [%]	2 [%]	3 [%]	4 [%]	5 [%]
Außenwände	23	23				
Dach	15	5	10			
Fenster und Außentüren	11		11			
Innenwände und -türen	11	5,5	5,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11	11				
Fußböden	5		5			
Sanitäreinrichtungen	9		6	3		
Heizung	9			9		
Sonstige technische Ausstattung	6		6			
		44,5	43,5	12	0	0
		100				
<b>Gebäudeteil lfd. Nr. 1</b>						
<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.12</b>	(Reihenmittelhaus, KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 505	[€/m² BGF] 560	[€/m² BGF] 640	[€/m² BGF] 775	[€/m² BGF] 965
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 44,5 %	* 43,5 %	* 12,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		<b>EUR 545,-/m² BGF</b>				
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>EUR 545,-/m² BGF</b>				
<b>Gebäudeteil lfd. Nr. 2</b>						
<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.32</b>	(Reihenmittelhaus, EG, OG, nicht ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 545	[€/m² BGF] 605	[€/m² BGF] 695	[€/m² BGF] 840	[€/m² BGF] 1.050
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 44,5 %	* 43,5 %	* 12,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		<b>EUR 589,-/m² BGF</b>				
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>EUR 589,-/m² BGF</b>				
<b>Gebäudeteil lfd. Nr. 3</b>						
<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.33</b>	(Reihenmittelhaus, EG, OG, Flachdach/flach geneigtes Dach)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 690	[€/m² BGF] 765	[€/m² BGF] 880	[€/m² BGF] 1.060	[€/m² BGF] 1.325
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 44,5 %	* 43,5 %	* 12,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		<b>EUR 745,-/m² BGF</b>				
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>EUR 745,-/m² BGF</b>				
<b>Gebäudeteil lfd. Nr. 4</b>						
<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.23</b>	(Reihenmittelhaus, EG, Flachdach/flach geneigtes Dach)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 810	[€/m² BGF] 900	[€/m² BGF] 1.035	[€/m² BGF] 1.250	[€/m² BGF] 1.560
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 44,5 %	* 43,5 %	* 12,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		<b>EUR 876,-/m² BGF</b>				
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>EUR 876,-/m² BGF</b>				
Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile						
	Typ	BGF	Wägungsanteil			
Gebäudeteil Nr. 1	3.12	148,61 m²	52,5 % *	EUR 545,-/m² BGF		
Gebäudeteil Nr. 2	3.32	100,88 m²	35,6 % *	EUR 589,-/m² BGF		
Gebäudeteil Nr. 3	3.33	25,64 m²	9,1 % *	EUR 745,-/m² BGF		
Gebäudeteil Nr. 4	3.23	8,14 m²	2,8 % *	EUR 876,-/m² BGF		
		283,27 m²		<b>EUR 588,-/m² BGF</b>		
Anpassungsfaktor für die Gebäudeart		* 1,00 (Einfamilienhaus)				
Zuschlagsfaktor für besonders zu bewertende Bauteile		* 1,01				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (III 2025)		* 189,7 /100				
<b>Gebäudeherstellungswert gemäß NHK 2010, bezogen auf den Wertermittlungstichtag</b>		<b>EUR 1.127,-/m² BGF</b>				

Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses