

**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 Wohn-/Bürogebäude mit Lager-Anbau  
und das Garagen-/Lagergebäude (Flurstücke 379 und 380)  
sowie das Gartengrundstück mit einem abbruchreifen Schuppen (Flurstück 381)  
Bachstraße 147 A, 50171 Kerpen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Kerpen, Bachstraße 147 A u.a.  
- 31 K 19/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 15.07.2024
Ortstermin am	: 24.09.2024
Wertermittlungsstichtag	: 24.09.2024
Qualitätsstichtag	: 24.09.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>: EUR 378.000,-</b> (Flurstück 379) <b>EUR 38.000,-</b> (Flurstück 380) <b>EUR 13.000,-</b> (Flurstück 381) <hr/> <b>EUR 429.000,-</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	6
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
3.3.1	Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379	11
3.3.2	Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380	12
3.3.3	Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381	12
4	Baubeschreibung	13
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	23
4.2	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	26
4.3	Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche	26
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379	30
5.1	Bodenwertermittlung	30
5.2	Ertragswertverfahren	30
5.3	Verkehrswertermittlung	30
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380	31
6.1	Bodenwertermittlung	31

6.2	Verkehrswertermittlung	31
7	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381	32
7.1	Bodenwertermittlung	32
7.2	Verkehrswertermittlung	32
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	33
9	Literatur / Unterlagen	37
10	Anlagen	38

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 15.07.2024 vom

Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Kerpen,  
Blatt 1994 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 612 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Wohn-/Bürogebäude mit Lager-Anbau und einem Teil eines Garagen-/Lagergebäudes,

und

- Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 124 m<sup>2</sup>, bebaut mit dem restlichen Teil des o.g. Garagen-/Lagergebäudes,

sowie

- Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 668 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem abbruchreifen Schuppen,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 24.09.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Herr XX, Antragsteller und Miteigentümer
- Mieter der Wohnungen 1 und 2.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden weitgehend aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Eine Besichtigung der Wohnung 4 im Dachgeschoss von innen war nicht möglich. Die Bewohnerin/Miteigentümerin war anwesend, öffnete jedoch nicht. Das Gutachten ist somit, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie dem Gutachten des Unterzeichneten vom 27.11.2018, anlässlich dessen Erstellung auch eine Innenbesichtigung der Wohnung 4 am 13.11.2018 stattfand, erstellt worden.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die vorliegenden Flurstücke 379, 380 und 381 grenzen unmittelbar aneinander und bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 379 und 380 sind mit dem o.g. Wohn-/Bürogebäude und einem Garagen-/Lagergebäude bebaut, wobei der überwiegende Teil des Garagen-/Lagergebäude auf dem Flurstück 379 steht. Der Ertragswertanteil des Garagen-/Lagergebäudes und der Außenanlagen wird daher, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, dem herrschenden Flurstück 379 zugeordnet. Für das Flurstück 380 wird somit lediglich der Bodenwert ermittelt.

Für das, mit dem abbruchreifen Schuppen bebaute, Flurstück 381 wird, unter Berücksichtigung der Abriss- und Freilegungskosten, ebenfalls lediglich der Bodenwert ermittelt.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, der rückwärtige Lager-Anbau, die Wohnung 3 und das Garagen-/Lagergebäude werden von dem Antragsteller genutzt. Die Wohnung 4 wird von der Antragsgegnerin bewohnt. Die Wohnungen 1 und 2 sind 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 Bachstraße 147 A
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Kerpen, Blatt 1994
Gemarkung	: Kerpen
Flur	: 43

---

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

Flurstücke	: 379, 380 und 381
Größen	: 612 m <sup>2</sup> Flurstück 379, Best.-Verz. lfd. Nr. 5 124 m <sup>2</sup> Flurstück 380, Best.-Verz. lfd. Nr. 6 <u>668 m<sup>2</sup></u> Flurstück 381, Best.-Verz. lfd. Nr. 7 1.404 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: <b>zu Lasten aller o.g. Grundstücke</b> lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Grunddienstbarkeit zugunsten der zu bewertenden Flurstücke	: <b>zu Lasten des angrenzenden Flurstücks 378</b> , eingetragen im Grundbuch von Kerpen, Blatt 5966, Abt. II, lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit - Zugangs- und Zufahrtswegmitbenutzungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Kerpen, Flur 43, Nr. 379, 380, 381, zur Zeit eingetragen in Kerpen, Blatt 1994 - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. <sup>3</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen ist im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung vorhanden: Baulastenblatt-Nr. 1195, Seite 1 (zu Lasten des Flurstücks 379) bzw. Nr. 1196, Seite 1 (zu Lasten des Flurstücks 380) bzw. Nr. 1193, Seite 1 (zu Lasten des Flurstücks 381): Die Grundstücke Kerpen, Bachstraße 147 - Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 216

<sup>1</sup> Grundbuch von Kerpen, Blatt 1994, letzte Änderung 06.06.2024, Abdruck vom 06.06.2024

<sup>2</sup> Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

<sup>3</sup> Hierdurch ist u.a. die Zuwegung zum Eingang der Gewerbeeinheit im EG über das unmittelbar davor gelegene Flurstück 378 abgesichert (siehe auch Anlage 36).

A + B + C + D<sup>1</sup> bilden in bauaufsichtlicher Hinsicht ein Grundstück.<sup>2</sup>

### 3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Kerpen, an der "Bachstraße", ca. 400 m vom Stadtkern von Kerpen entfernt. Die "Bachstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Die Bundesautobahn 61 verläuft östlich, in ca. 1.200 m Entfernung. Die Bundesautobahn 4 verläuft nördlich, in ca. 2,5 km Entfernung. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin ist umliegend eine Gaststätte vorhanden.

Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist niedrig. Die Fußgängerfrequenz ist als sehr niedrig zu bezeichnen. Im öffentlichen Straßenraum vor den zu bewertenden Grundstücken sind einige PKW-Stellplätze vorhanden. Die gewerbliche Lage für ein Objekt der vorliegenden Art (Büro, Lager) ist nur als befriedigend zu bezeichnen.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 68.000 Einwohner. Die Kernstadt Kerpen selbst hat ca. 14.800 Einwohner. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Kerpen und im größten Stadtteil, Sindorf (ca. 4 km), vorhanden.

Kindergärten und Grundschule sind in Kerpen vorhanden. Weiterführende Schulen können ebenfalls im Stadtgebiet von Kerpen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 16 km entfernten Bergheim.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Das Flurstück 216 Teilstück "A" wurde in Flurstück 378 fortgeschrieben. Das Flurstück 216 Teilstück "B" wurde in Flurstück 379 fortgeschrieben. Das Flurstück 216 Teilstück "C" wurde in Flurstück 381 fortgeschrieben.

Das Flurstück 216 Teilstück "D" wurde in Flurstück 380 fortgeschrieben.

<sup>2</sup> Diese Eintragungen wirken sich nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus. Siehe hierzu exemplarischer Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baulastenblatt Nr. 1195 und dazugehöriger Lageplan in Anlage 34 bis 35. Anmerkung: der Inhalt der Baulastenblätter Nr. 1196 und 1193 ist identisch.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Kerpen" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist ca. 3,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Türnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3 km entfernt. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Düren - Köln - Au(Sieg) befindet sich in Kerpen-Sindorf, in ca. 5 km Entfernung. Ein Bahnhof der Bahnstrecken Aachen - Köln - Siegen bzw. Horrem - Bedburg befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 7 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Der Militärflugplatz Nörvenich befindet sich südwestlich von Kerpen, in ca. 3,5 km Entfernung. Die zu bewertenden Grundstücke liegen jedoch außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen. Es kann jedoch trotzdem zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Kerpen hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Verkehr, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### **3.3 Beschreibung der Grundstücke**

Die zu bewertenden Grundstücke sind leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 14.08.2024 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken 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 07.08.2024 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Flurstück 379 ist mit einem Wohn-/Bürogebäude mit einem rückwärtig angrenzenden Lager-Anbau und mit einem Teil eines Garagen- und Lagergebäudes bebaut. Der restliche Teil des Garagen-/Lagergebäudes erstreckt sich auf das Flurstück 380. Das Flurstück 381 ist mit einem abbruchreifen Schuppen bebaut.

Anmerkung: Das, in der Flurkarte (siehe Anlage 33) noch verzeichnete, Gebäude im nördlichen Bereich des Flurstücks 380 ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

*Das Garagen-/Lagergebäude ist länger als in der Flurkarte (Anlage 33) verzeichnet. Diese Verlängerung ist nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte aufgenommen worden. Die damit verbundenen Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.*

Die zu bewertenden Flurstücke 379 und 380 haben Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlage "Bachstraße" ist als öffentliche Straße endgültig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 20.08.2024 sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind für die Flurstücke 380 und 379 abgegolten. Für das Flurstück 381 wäre der einmalige Anschlussbeitrag noch zu zahlen, wenn es bebaut werden dürfte, was zur Zeit jedoch nicht der Fall ist. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

*Die Hausanschlussleitungen verlaufen, gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen, z.T. (Kanal) durch das Flurstück 378. Dies ist grundbuchlich nicht (mit einem entsprechenden Leitungsrecht) abgesichert. Die Leitungen müssen daher ggf. in das zu bewertende Flurstück 380 umgelegt werden. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.*

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 03.09.2024 liegt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin ist umliegend eine Gaststätte vorhanden.

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

Konkrete Tatsachen (bzgl. Stand der Bauleitplanung, der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets usw.), die mit hinreichender Sicherheit eine bauliche Nutzung des Flurstücks 381 erwarten lassen, sind derzeit nicht vorhanden.

Die "Erft" verläuft östlich in ca. 2,3 km Entfernung. Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Sie liegen zwar gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>2</sup> in einem gefährdeten Bereich (bei mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ100), was sich jedoch aus Sicht des Unterzeichneten nicht gesondert negativ auf den Verkehrswert auswirkt.

### **3.3.1 Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379**

Das zu bewertende Grundstück ist 612 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es ist ca. 22,5 m breit und ca. 27 m tief. Es liegt in zweiter Reihe an der "Bachstraße". Es grenzt im Osten an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 380,

---

<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.

<sup>2</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

über welches derzeit die Zuwegung, von der "Bachstraße" aus, erfolgt. Weiterhin erfolgt die Zuwegung auch über das nördlich angrenzende Flurstück 378; dies ist durch eine Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtswegmitbenutzungsrecht) abgesichert. Ferner grenzt es im Süden an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 381.

### **3.3.2 Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380**

Das zu bewertende Grundstück ist 124 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt mit einer Breite von ca. 3 m an die "Bachstraße" und ist ca. 40,5 m tief. Weiterhin grenzt es im Westen an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 379. Ferner grenzt es im Süden an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 381.

Die Zuwegung erfolgt über die unmittelbar angrenzende "Bachstraße". Ergänzend ist auch die Zugangs- und Zufahrtswegmitbenutzung zu Lasten des angrenzenden Flurstücks 378 und zugunsten des vorliegenden Grundstücks durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

### **3.3.3 Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381**

Das zu bewertende Grundstück ist 668 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es ist ca. 26 m breit und ebenfalls ca. 26 m tief. Es liegt in zweiter bzw. dritter Reihe an der "Bachstraße". Es hat keine eigene öffentliche Zuwegung. Die Zuwegung erfolgt derzeit über das Flurstück 378 sowie die nördlich angrenzenden, im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstücke 379 bzw. 380. Zu Lasten des Flurstücks 378 ist, wie bereits erwähnt, eine Grunddienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtswegmitbenutzungsrecht) zugunsten des vorliegenden Flurstücks 381 vorhanden. Eine Zuwegung über die Flurstücke 379 bzw. 380 ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück, das einen Teil der Außenanlagen (Garten) für das nördlich angrenzende Wohn-/Bürogebäude mit Lager-Anbau und Garagen-/Lagergebäude auf den Flurstücken 379 und 380 bildet.

#### 4 Baubeschreibung

Das **Wohn-/Bürogebäude** auf dem **Flurstück 379** ist nicht unterkellert, zweigeschossig, z.T. mit flach geneigtem Satteldach, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit. Hierbei handelte es sich ursprünglich um Lagerräume, die in der jüngeren Vergangenheit zu einem Büro ausgebaut wurden (WC-Einbauten, neue Fenster und Türen, Teppichbodenbelag usw.).

*Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde hierfür bisher keine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung beantragt.*

Im Obergeschoss sind drei Wohneinheiten (Whgen Nr. 1-3) vorhanden. Das Obergeschoss ist über einen Laubengang, welcher über eine Außentreppe zu begehen ist, horizontal erschlossen. Von diesem Laubengang führt eine innenliegende Geschosstreppe zur Wohnung Nr. 4 im ausgebauten Dachgeschoss.

Es sind insgesamt

- eine 1-Zimmer-Wohnung (Whg 1),
  - zwei 2-Zimmer-Whgen (Whgen 2+3) und
  - eine 3-Zimmer-Whg (Whg 4)
- vorhanden.

*Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen bildeten die Räumlichkeiten der Wohnungen 1 und 2 ursprünglich eine Wohnung. Sie wurden baulich in zwei Einheiten getrennt. Hierfür wurde bisher keine Baugenehmigung beantragt.*

*Die, mit den fehlenden Genehmigungen verbundenen, Unsicherheiten und Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.*

Im Erdgeschoss ist rückwärtig ein nicht unterkellertes, eingeschossiges, **Lager-Anbau** (bis ca. 1984 Schmiede/Schlosserei), mit einem angrenzenden überdachten Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich, vorhanden. Aufgrund der Neigung des Geländes grenzen die Außenwände rückwärtig teilweise an das Erdreich.

Weiterhin sind die beiden **Flurstücke 379 und 380** mit einem **Garagen-/Lagergebäude** bebaut.

Das **Flurstück 381** ist, wie bereits erwähnt, mit einem **abbruchreifen Schuppen** bebaut.

Die Ursprungsbaujahre der Gebäude sind unbekannt<sup>1</sup>. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte ca. im Jahre 1995<sup>2</sup> der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung Nr. 4 (mit tlw. Dachstuhl-Umbau mit Gauben und neuer Dacheindeckung usw.). Am rückwärtigen Lager-Anbau erfolgten ab ca. 1994<sup>3</sup> Um-/Ausbauarbeiten, die jedoch bis heute nicht abgeschlossen wurden.

Die folgende Baubeschreibung<sup>4</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Wohn-/Bürogebäude**

#### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Innenwände z.T. als Holzfachwerk mit massiver Ausfachung; z.T. Leichtbauwände

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Baubehördliche Unterlagen konnte die Stadt Kerpen erst ab ca. 1992 zur Verfügung stellen. Gemäß Hinweisen in diesen Unterlagen wurde das Wohn-/Bürogebäude vermutlich Anfang der 1960er Jahre erstellt.

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 28.11.1994 (Bauvorhaben "Dachgeschossausbau als Eigentumswohnung")

<sup>3</sup> Baugenehmigung vom 06.01.1994 (Bauvorhaben "Nutzungsänderung einer Schmiede in eine Wohnung")

<sup>4</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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

- Fassade : verputzt und gestrichen
- Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : Betonaußentreppe mit massiver Brüstung und Metallgeländer vom EG zum Laubengang im OG; geschlossene Holztreppe mit Edelstahlhandläufen zur Whg 4 im DG
- Dächer : östlicher Trakt (mit ausgebautem Dachgeschoss): Satteldach mit Betondachsteineindeckung, mit zwei Dachgauben, mit Faserzementplatten verkleidet  
westlicher Trakt: flach geneigtes Satteldach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
- Schornstein : ab Dachaustritt verputzt
- Ausbau  
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, z.T. in die Decken integrierte Beleuchtungen, Außenbeleuchtung
- Sanitäre Einrichtg.  
Gewerbeeinheit, EG : Gewerbeeinheit  
zwei abgeteilte WC's (Damen- und Herren-WC), innenliegend mit Zwangsentlüftung, jeweils mit WC und Waschtisch, Herren-WC mit provisorisch eingestellter Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.

- Obergeschoss : Wohnung 1:  
Bad mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
- Wohnung 2:  
innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung mit Badewanne, Stand-WC und Doppelwaschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
- Wohnung 3:  
Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Kunststoffbodenbelag, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
- Jeweils noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen und beigen Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss : Wohnung 4:  
Bad mit Dusche, Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.  
Leicht gehobene Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasseretagenheizungen, in der Whg 4 als Fußbodenheizung, im Übrigen über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, Gewerbeeinheit unbeheizt
- Warmwasserversorgung : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag

Wandbehandlung	: z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. Holzfachwerk, Ausfachung z.T. in Ziegelmauerwerk, z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. mit Styroporplatten verkleidet
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, vereinzelt mit aufgesetzten Sprossen, in der Gewerbeeinheit des EG und der Whg 4 im DG z.T. bodentief
Rollläden	: z.T. Kunststoffrollläden
Türen	: Eingangstür zur Gewerbeeinheit im EG und Wohnungseingangstüren im OG als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, Trennwand mit Metalltür mit Drahtglasfüllung auf dem Laubengang vor dem Eingangsbereich der Whg 3, Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, in der Whg 4 als dunkel furnierte Holzkassetten-türen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
weitere Ausstattungsmerkmale	: Laubengang als auskragende, geflieste Betonplatte mit Metallgeländer und mit einer Überdachung als Holzkonstruktion; Freisitz-Überdachung als Holzkonstruktion
Zustand	: Das Wohn-/Bürogebäude befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Wellasbestzementplatteneindeckung des westlichen Traktes ist alt, verwittert und undicht

und bereichsweise provisorisch mit Bitumen abgedichtet. Im rückwärtigen Dachgaubenbereich fehlen vereinzelt die Faserzementplatten der Verkleidung; die Holzkonstruktion ist z.T. morsch. In diesem Bereich sind Elektroinstallationsleitungen provisorisch auf dem Dach verlegt. Die Holzverkleidung der Untersicht des Dachüberstandes ist z.T. verwittert und es ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

Die Fassade weist Risse auf und der Farbanstrich blättert z.T. ab. Es ist z.T. Feuchtigkeit in der Fassade vorhanden. Teilweise sind die Außenfensterbänke provisorisch gefliest und z.T. fehlen sie. Das Metalltürelement im Eingangsbereich der Whg 3 ist korrodiert und die Verglasung ist gerissen. Der Bodenfliesenbelag im Bereich des Laubengangs liegt z.T. hohl und ist z.T. gerissen und das Geländer muss gestrichen werden.

Die Brüstung der Außentreppe ist fleckig und schadhaft und das Geländer ist korrodiert. Die Installation der Außenbeleuchtung ist z.T. auf der Fassade verlegt.

Die sanitären Einrichtungen sind z.T. überaltert und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Die Gasetagenheizungen sind überwiegend überaltert. Die Heizkörper sind z.T. korrodiert.

Die Fußleisten und Elektrobeschläge fehlen teilweise. Die Innentüren weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf und fehlen teilweise.

Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit im Deckenbereich vorhanden. Die Bodenbeläge sind z.T. beschädigt.

Anmerkung: Die Wohnung 4 im Dachgeschoss konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum derzeitigen Zustand können daher nicht gemacht werden. Bei der letzten Innenbesichtigung am 13.11.2018 fehlt im Schlafzimmer der Whg 4 (DG) der Rollladengurt. In der Küche fehlte das Türblatt und die Installationen der Fußbodenheizung waren im Drempebereich nicht verkleidet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Mängel bisher nicht behoben wurden.

Grundrisseinteilung Wohn-/Bürogebäude:

Erdgeschoss:

Gewerbeinheit: Büro/Lager mit 2 abgeteilten WC's und 2 Abstellräume

Obergeschoss:

Wohnung 1: Zimmer, Küche, Flur und Bad

Wohnung 2: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Abstellraum

Wohnung 3: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und überdachter Freisitz

Dachgeschoss:

Wohnung 4: Wohn-/Esszimmer, 2 Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad und Abstellraum

Bei den Grundrisseinteilung der **Gewerbeinheit** und der **Whgen 1, 2 und 4** handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Ansprüchen weitgehend entsprechen.

Bei der Grundrisseinteilung der **Whg 3** handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht, da der Zugang zu dem Wohn-/Schlafzimmer von der Küche aus erfolgt.

Lager-Anbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : verputzt und gestrichen

Treppe	: sechsstufige Betonaußentreppe
Dächer	: z.T. Pultdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt, z.T. Flachdach als überdachter Freisitz mit Metallgeländer
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
Fußboden	: Betonboden
Wandbehandlung	: mit Gipskartonplatten verkleidet
Deckenbehandlung	: mit Gipskartonplatten verkleidet
Fenster	: einfach verglaste Metallfenster mit Drahtverglasung
Türen	: zwei Eingangstüren als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, Metallgittertür im Bereich des überdachten Durchgangs
weitere Ausstattungsmerkmale	: Freisitz-Überdachung als Holzkonstruktion
Zustand	: Der Lager-Anbau befindet in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dachentwässerung ist z.T. beschädigt und teilweise fehlt sie. Im Bereich des überdachten Durchgangs sind das Mauerwerk, der Fassadenputz und der Estrichboden beschädigt. Die Fenster sind alt und die Fensterscheiben sind z.T. gerissen und vereinzelt sind die Fenster nur provisorisch eingebaut. Die Außenfensterbänke sind z.T. beschädigt und fehlen teilweise.  Es ist z.T. Feuchtigkeit im Deckenbereich vor- handen. Die Elektroinstallationen sind z.T. nur provisorisch erstellt und zu überprüfen.

Es sind folgende Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen: Im Bereich des überdachten Durchgangs muss der Dachabschluss beigearbeitet werden.

An den Außentüren muss der Putz z.T. beigearbeitet werden; an einer Tür fehlt die Türdrückergarnitur.

Die Gipskarton-Wand- und Deckenverkleidungen müssen beigearbeitet werden.

Die Installationen müssen fertiggestellt werden.

### **Garagen-/Lagergebäude**

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Dach	: Pultdach als Holzkonstruktion, überwiegend mit Bitumenbahnen abgeklebt, z.T. mit Wellasbestzementplatten eingedeckt
Dachentwässerung	: Dachrinne und Fallrohre in Kunststoff
Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: unbehandelt
Deckenbehandlung	: offen bis unters Dach
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster
Tore/Tür	: zwei zweiflügelige Metalltore mit Holzverkleidung, Holzaußentür

Zustand : Das Garagen-/Lagergebäude befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Dach ist undicht und die Holz-konstruktion ist z.T. morsch. Die Schieferplatten-Verkleidung des seitlichen Dachabschlusses ist beschädigt und teilweise fehlen die Platten. Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt.

Die Fassade ist z.T. unverputzt und es sind z.T. massive Risse im Mauerwerk vorhanden.

Die Holzverkleidung der Tore ist verwittert. Die rückwärtige Holzaußentür ist verwittert und schließt nicht ordnungsgemäß.

lichte Höhe: 3,60 m.

**Schuppen** (abbruchreif)

Der Schuppen besteht aus einem geschlossenen Abstellraum und einem tlw. offenen Unterstandsbereich. Er ist massiv und mit einem Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung erstellt. Die Fassade ist z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt. Der Schuppen befindet sich in einem auffälligen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckung ist überaltert und beschädigt. Es ist z.T. Bewuchs vorhanden. Die Metalltür und Metallfenster sind z.T. korrodiert und fehlen teilweise. Der Schuppen ist aufgrund des Zustandes und der Lage im rückwärtigen Bereich mit eingeschränktem Zugang nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher von einem Abriss des Schuppens und einer Freilegung der Grundstücksfläche ausgegangen. Entsprechende geschätzte Freilegungskosten werden hierbei gesondert berücksichtigt.

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

In dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft "Ertragswertmodell der AGVGA.NRW", Anlage 1 werden folgende Orientierungswerte für die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

	Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>1</sup>
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
- Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre
- Lager-/Versandgebäude	50 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des **Wohn-/Bürogebäudes** wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des **Lager-Anbaus** wird auf **50 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des **Garagen-/Lagergebäudes** wird ebenfalls auf **50 Jahre** geschätzt.

In der Vergangenheit<sup>2</sup> erfolgten am **Wohn-/Bürogebäude** folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Dach

- Einbau der Dachgaube und Teilerneuerung des Dachstuhls sowie der Dacheindeckung

##### Fenster/Außentüren

- sukzessiver Einbau isolierverglaster Kunststofffenster und -eingangstüren

##### Leitungssysteme

- teilweise Erneuerung der Elektroinstallationen

##### Heizungsanlage

- teilweiser Austausch der Heizkörper

---

<sup>1</sup> Wird die Gesamtnutzungsdauer ausstattungsabhängig angesetzt, so wird für einfache und sehr einfache Ausstattungen eine Senkung um 10 Jahre und bei gehobener und stark gehobener Ausstattung eine Erhöhung um 10 Jahre empfohlen.

<sup>2</sup> Anmerkung: Vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre wirken sich maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer aus.

Sanitärräume/Bäder

- Modernisierung/Einbau der Sanitärräume im Erdgeschoss und in der Wohnung 4

Innenausbau

- teilweise Innenrenovierung der Wohnungen
- Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung 4

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohn-/Bürogebäudes.

Im Bereich des **Lager-Anbaus** wurde in der Vergangenheit die bituminöse Dachabdichtung erneuert, isolierverglaste Kunststoffaußentüren wurden eingebaut, die Wände und die Deckenuntersicht wurden mit Gipskartonplatten verkleidet und tlw. wurden Installationen erneuert.

Am **Garagen-/Lagergebäude** erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen und des baulichen Zustandes erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

---

<sup>1</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.

### Wohn-/Bürogebäude

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
<b>insgesamt</b>		<b>Punkte=3,00</b>

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1961 Gebäudealter = 63 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 = 63 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 2	+ 9	+ 19	+ 29	+ 41

**gewählte RND-Verlängerung: + 7**

### Lager-Anbau

GND = 50 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1974 Gebäudealter > 50 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 50 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	8	13	20	27	35

**gewählte RND: 10**

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

### Garagen-/Lagergebäude

GND = 50 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1974 Gebäudealter > 50 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 50 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	8	13	20	27	35

**gewählte RND: 10**

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), die fiktiven<sup>1</sup> Baujahre sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohn-/Geschäftshaus	1961 (g)	80 Jahre	-63 Jahre	+7 Jahre (I+M)	= 24 Jahre
Lageranbau	1994 (g)	50 Jahre	-40 Jahre		= 10 Jahre
Lager-/Garagengeb.	1994 (g)	50 Jahre	-40 Jahre		= 10 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

#### 4.2 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

Schuppen                      6,25\*5,44\*2,50                      85,00 m<sup>3</sup>  
(lt. Aufmaß)

#### 4.3 Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche

Nutzfläche (lt. Aufmaß)

Wohn-/Bürogebäude, Gewerbeeinheit, Erdgeschoss

Büro/Lager	11,12*12,75-0,30*1,37-0,30*0,56 -0,40*1,38-0,92*0,30-0,23*2,81 -0,24*1,29-0,42*4,35-0,29*0,78 -3,62*3,30+1,78*0,63+0,64*1,29	127,36 m <sup>2</sup>
Damen-WC	2,72*1,33	3,62 m <sup>2</sup>
Herren-WC	2,73*1,32	3,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	4,30*5,80	24,94 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.

Abstellraum 2	4,38*4,36	19,10 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 178,62 m <sup>2</sup>

<b><u>Lager-Anbau</u></b>	7,75*(13,71+2,65)	
	+8,37*(8,30-7,75)	131,39 m <sup>2</sup>

<b><u>Lager-/Garagen- gebäude</u></b>	5,57*10,68	59,49 m <sup>2</sup>
---	------------	----------------------

Zusammenfassung		
Gewerbereinheit		178,62 m <sup>2</sup>
Lager-Anbau		131,39 m <sup>2</sup>
Lager-/ Garagengeb.		59,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche insgesamt		<hr/> 369,50 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** (lt. Aufmaß)**Wohn-/Bürogebäude**

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV))

**Wohnung 1, Obergeschoss**

Flur	1,71*6,82-0,58*2,13+0,97*0,40/2	10,62 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,15*4,27	17,72 m <sup>2</sup>
Küche	2,97*2,73-0,61*0,80 +2,70*0,75+1,13*2,45	12,41 m <sup>2</sup>
Bad	2,32*1,90	4,41 m <sup>2</sup>
Wohnung 1 insgesamt		<hr/> 45,16 m <sup>2</sup>

**Wohnung 2, Obergeschoss**

Flur	1,54*1,60	2,46 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	2,55*1,70+5,07*4,20	25,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,17*4,18	17,43 m <sup>2</sup>
Küche	1,52*5,20-0,37*0,19+3,73*1,00	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	2,35*2,57-1,00*0,34	5,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,52*1,24	1,88 m <sup>2</sup>
Wohnung 2 insgesamt		<hr/> 64,66 m <sup>2</sup>

**Wohnung 3, Obergeschoss**

Freisitz	$(3,55*6,80+2,20*4,21)/4$	8,35 m <sup>2</sup>
Flur	1,62*1,92	3,11 m <sup>2</sup>
Bad	1,59*3,22	5,12 m <sup>2</sup>
Küche	2,91*5,24	15,25 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,80*5,33	25,58 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,11*3,93	16,15 m <sup>2</sup>
Wohnung 3 insgesamt		<u>73,56 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 4, Dachgeschoss** (lt. Aufmaß 2018)

Flur 1	1,31*3,66	4,79 m <sup>2</sup>
Bad	$3,55*3,55-3,55*1,72/2-0,35*1,03$	9,19 m <sup>2</sup>
Wohn-/ Esszimmer	$5,21*4,63+3,74*2,44$	33,25 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,51*1,56	2,36 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,20*5,50	17,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,84*1,29	4,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,30*3,91-4,30*1,92/2$	12,69 m <sup>2</sup>
Küche	$4,32*3,65-4,32*1,75/2$	11,99 m <sup>2</sup>
Wohnung 4 insgesamt		<u>96,82 m<sup>2</sup></u>

## Zusammenfassung

Wohnung 1, OG	45,16 m <sup>2</sup>
Wohnung 2, OG	64,66 m <sup>2</sup>
Wohnung 3, OG	73,56 m <sup>2</sup>
Wohnung 4, DG	96,82 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt	<u>280,20 m<sup>2</sup></u>

## Zusammenfassung

Nutzfläche	369,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	<u>280,20 m<sup>2</sup></u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	649,70 m <sup>2</sup>

#### **4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

##### Flurstück 379

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

Befestigung : Gartenweg in Betonplatten, Freisitz in  
Waschbetonplatten

Eingrünung : Gras, einige Gehölze.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand.

##### Flurstück 380

Befestigung : Zugang/Zufahrt in Beton

Eingrünung : vereinzelt Gras (hinter Garagen-/  
Lagergebäude

Einfriedung : seitlich massive Begrenzungsmauer.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen sind stark beschädigt. Es sind z.T. Feuchtigkeit, sowie Risse und Beschädigungen an der Begrenzungsmauer vorhanden.

##### Flurstück 381

Befestigung : Gartenweg z.T. in Betonplatten, z.T. in  
Waschbetonplatten

Eingrünung : Gras, Gehölze

Einfriedung : z.T. massive Begrenzungsmauer, z.T.  
Maschendrahtzaun

Sonstige Anlagen : einfache Holzpergola, z.T. alte  
Betonfundamente und massiver Sockel.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Es sind z.T. Holzreste/-abfälle und weiterer Unrat sowie Reste von Betonfundamenten/Sockel auf dem Grundstück vorhanden.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.2 Ertragswertverfahren**

*- 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 378.246,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kerpen, Blatt 1994 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 379, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 612 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.09.2024, somit auf gerundet

**EUR 378.000,-**

geschätzt.

## **6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380**

### **6.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **6.2 Verkehrswertermittlung**

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 38.440,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kerpen, Blatt 1994 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 380, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 124 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.09.2024, somit auf gerundet

**EUR 38.000,-**

geschätzt.

## **7 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381**

### **7.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **7.2 Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kerpen, Blatt 1994 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kerpen, Flur 43, Flurstück 381, Erholungsfläche: "Bachstraße 147 A" in der Größe von 668 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.09.2024 somit auf gerundet

**EUR 13.000,-**

geschätzt.

## 8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstücke Gemarkung Kerpen, Flur 43, ... ...Flurstück 379, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohn-/Bürogebäude (Gewerbeinheit/Büro, 4 Wohnungen), z.T. mit flach geneigtem Satteldach, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem Lager-Anbau und einem Teil eines Garagen-/Lagergebäudes  ...Flurstück 380, bebaut mit dem restlichen Teil des o.g. Garagen-/Lagergebäudes  ...Flurstück 381, Garten-/Hinterland, bebaut mit einem abbruchreifen Schuppen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Bachstraße 147 A 50171 Kerpen
Wohnlage	: durchschnittlich
gewerbliche Lage	: befriedigend
Baujahre	: unbekannt ca. 1995 Ausbau des Dachgeschosses zur Whg 4
Grundstücksgrößen	: 612 m <sup>2</sup> Flurstück 379 124 m <sup>2</sup> Flurstück 380 <u>668 m<sup>2</sup> Flurstück 381</u> 1.404 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 45,16 m <sup>2</sup> Whg 1 (OG) 64,66 m <sup>2</sup> Whg 2 (OG) 73,56 m <sup>2</sup> Whg 3 (OG) <u>96,82 m<sup>2</sup> Whg 4 (DG)</u> 280,20 m <sup>2</sup>

Nutzfläche (lt. Aufmaß)	: 178,62 m <sup>2</sup> Gewerbeeinheit/Büro (EG) 131,39 m <sup>2</sup> Lager-Anbau <u>59,49 m<sup>2</sup></u> Garagen-/Lagergebäude 369,50 m <sup>2</sup>
Grundrisseinteilung	: Wohn-/Bürogebäude EG: Gewerbeeinheit mit Büro/Lager, 2 WC's und 2 Abstellräumen OG: Wohnung 1: Zimmer, Küche, Flur und Bad Wohnung 2: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Abstellraum Wohnung 3: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und überdachter Freisitz DG: Wohnung 4: 3 Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad und Abstellraum  Lager-Anbau: EG: Lager mit abgeteiltem Hausanschlussraum  Garagen-/Lagergebäude: Lager
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Grunddienstbarkeit zugunsten der zu bewertenden Flurstücke	: Grunddienstbarkeit - Zugangs- und Zufahrtswegmitbenutzungsrecht - zu Lasten des angrenzenden Flurstücks 378 <sup>1</sup>
Baulasten	: Vereinigungsbaulast (Flurstücke 378 + 379 + 380 + 381) <sup>2</sup>
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

---

<sup>1</sup> Hierdurch ist u.a. die Zuwegung zum Eingang der Gewerbeeinheit im EG über das unmittelbar davor gelegene Flurstück 378 abgesichert (siehe auch Anlage 36).

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

- Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Auskunft der Stadt Kerpen vom 20.08.2024 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung der Objekte : Die Wohnungen 1 und 2 sind vermietet. Die Gewerbeeinheit, der Lager-Anbau, die Wohnung 3 und das Garagen-/ Lagergebäude werden von dem Antragsteller genutzt. Die Wohnung 4 wird von der Antragsgegnerin bewohnt.
- Gewerbebetrieb : in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung der Wohnung 4 im Dachgeschoss von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen eines Ortstermines im Jahre 2018 erstellt worden.

Die vorliegenden Flurstücke 379, 380 und 381 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 379 und 380 sind u.a. zusammen mit dem o.g. Garagen- und Lagergebäude bebaut. Der Ertragswertanteil des Gebäudes und der Außenanlagen wurde daher, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, dem

herrschenden Flurstück 379 zugeordnet.  
Für das Flurstück 380 wurde lediglich der  
Bodenwert ermittelt.

Das zu bewertende Flurstück 381 hat keine  
eigene öffentliche Zuwegung und die der-  
zeitige Zuwegung über die Flurstücke 379  
bzw. 380 ist grundbuchlich nicht abgesi-  
chert, weshalb die Grundstücke m.E. zu-  
sammen veräußert werden sollten.

Es sind Nutzungsänderungen bzw. bauli-  
che Änderungen (Trennung einer Whg in  
zwei Einheiten, Ausbau Lager im EG zu  
Büro) ohne das Beantragen einer Bauge-  
nehmigung vorgenommen worden.

Wertermittlungstichtag : 24.09.2024

**Verkehrswerte**

**Flurstück 379** : EUR 378.000,-

**Flurstück 380** : EUR 38.000,-

**Flurstück 381** : EUR 13.000,-

---

**EUR 429.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 20.10.2024

W. Otten

## 9 **Literatur / Unterlagen**

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Kerpen, Blatt 1994, letzte Änderung 06.06.2024, Abdruck vom 06.06.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 04.01.2018
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 14.08.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 07.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 20.08.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Kerpen vom 03.09.2024
- 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 20.08.2024
- 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))

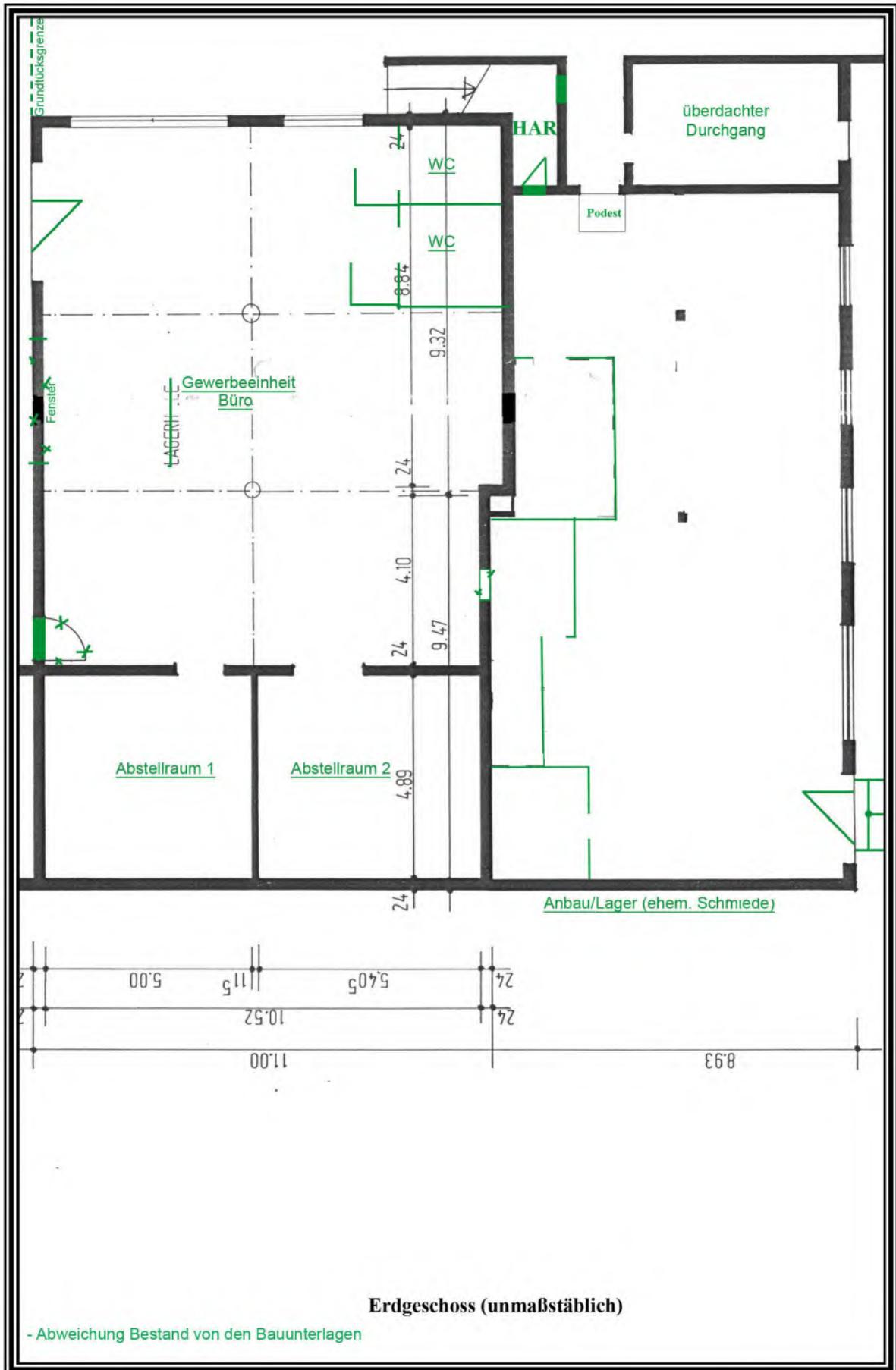
- Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: September 2023), Herausgeber: Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2022)
- Gutachten des Unterzeichneten vom 27.11.2018 in Verbindung mit der Ergänzung vom 26.04.2019

vom Miteigentümer beim Ortstermin überlassene Informationen

- mündliche Angaben zu den Mietverhältnissen der Wohnungen 1 und 2

## **10           Anlagen**

- Anlage 1 bis 29           : Lichtbilder  
                                  - *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 30 bis 32        : Grundrisse
- Anlage 33                : Auszug aus der Flurkarte  
                                  - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 34 bis 35        : Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und  
                                  Lageplan zur Baulast  
                                  - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 36                : Lageplan Grunddienstbarkeit zugunsten der  
                                  zu bewertenden Grundstücke  
                                  - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 37                : Stadtplanausschnitt  
                                  - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 38                : Übersichtskarte  
                                  - *nicht Bestandteil der Internetversion -*



Grundrisszeichnung



