

**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 Finkenweg XX, 50169 Kerpen-Türnich,  
bebaut mit einem Zweifamilienhaus  
und einer PKW-Doppelgarage



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Türnich, Finkenweg XX  
- 31 K 23/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

Auftrag vom : 16.07.2024  
Ortstermin am : 04.09.2024  
Wertermittlungstichtag : 04.09.2024  
Qualitätsstichtag : 04.09.2024

**Verkehrswert : EUR 820.000,-**

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	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 14, Flurstück 346	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	21
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagen	26

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 16.07.2024 vom

Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Türnich,  
Blatt 7560 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-  
Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Türnich, Flur 14, Flurstück 346, Gebäude- und Freifläche:  
"Finkenweg XX" in der Größe von 989 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 04.09.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- Hausmeister (Bevollmächtigter der Zwangsverwalterin).

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden tlw. aufgemessen.  
Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht  
durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen  
Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich  
korrigiert.

Das Objekt ist derzeit unbewohnt.

## **2 Definition des Verkehrswertes**

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

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50169 Kerpen-Türnich Finkenweg XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Türnich, Blatt 7560, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Türnich
Flur	: 14
Flurstück	: 346
Größe	: 989 m <sup>2</sup>

---

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

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : keine Eintragungen vorhanden

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 12.08.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### **3.2 Lage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Kerpen, im Ortsteil Türnich, am "Finkenweg". Der "Finkenweg" 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-Türnich hat ca. 3.500 Einwohner.

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

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in Türnich. An weiterführenden Schulen können insgesamt zwei Hauptschulen, zwei Realschulen, eine Gesamtschulen sowie ein Gymnasium im Stadtgebiet Kerpen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 15 km entfernten Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Türnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die Autobahnauffahrt "Hürth" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 5 km von Türnich entfernt. Ein Regionalbahnhof der Bahnstrecke Aachen - Köln befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 7 km Entfernung. Regionalbahnhöfe befinden sich in Kerpen-Horrem (ca. 7 m), in Kerpen-Sindorf (ca. 10 km) und in Erftstadt-Liblar (ca. 11 km).

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Türnich, Blatt 7560, letzte Änderung 06.03.2024, Ausdruck vom 10.06.2024

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m von dem zu bewertenden Objekt entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 18 km entfernt gelegen.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Der Militärflugplatz Nörvenich liegt ca. 6 km südwestlich von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen des Flughafens. Die Bundesautobahn 61 verläuft, ebenfalls südwestlich, in ca. 2 km Entfernung. Die stark befahrene Bundesstraße 264 verläuft nördlich, in ca. 200 m Entfernung. Nordöstlich, in ca. 120 m Entfernung, befindet sich ein Gewerbegebiet, mit einem Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw., die über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Kerpen hinausgehen, sind nicht vorhanden.

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 989 m<sup>2</sup> groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und grenzt an den "Finkenweg". Es ist zwischen ca. 23 m und 27 m breit und durchschnittlich ca. 39 m tief.

Der "Finkenweg" ist leicht geneigt; das zu bewertende Grundstück selbst ist jedoch weitgehend eben angelegt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 14.08.2024 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Ablagerung, 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 08.08.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Erft verläuft ca. 950 m südwestlich. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 05.08.2024 ist die Erschließungsanlage "Finkenweg" 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.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 01.08.2024 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Ferner befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</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.

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

<sup>2</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.

## 4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus-Kellergeschoss ist im rückwärtigen Bereich durch eine Unterkellerung der Terrasse erweitert. Im Nordosten ist das Gelände tlw. abgefangen, so dass ein Schlafzimmer im Kellergeschoss in diesem Bereich offen ist und von dort begangen werden kann. Hier sind ferner eine angrenzende Ankleide sowie ein Bad vorhanden. Im Übrigen handelt es sich um Kellerräume.

Die zwei Wohnungen sind jeweils über einen separaten Hauseingang im Erdgeschoss zu begehen. Die Wohnung 1 erstreckt sich über den überwiegenden Teil des Erdgeschosses, die Wohnung 2 vor allem über das Dachgeschoss. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Treppenabgang zum Kellergeschoss. Über eine Tür im Kellergeschoss können die beiden Einheiten miteinander verbunden werden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 2006<sup>1</sup> fertig gestellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### Zweifamilienhaus

#### Rohbau

Fundamente : in Beton

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 Abs. 1 LBauO NW vom 01.04.2004 (Bauvorhaben: "Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage") in Verbindung mit Nachtragsgenehmigung vom 04.05.2006 ("Erweiterung des Kellers (unterirdisch)")

<sup>2</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.

- Wände/Konstruktion : massiv, im Kellergeschoss Kellersteinmauerwerk (d=36,5 cm), im Übrigen Kalksandsteinmauerwerk (d=17,5 cm bzw. 24 cm)
- Fassade : überwiegend verklindert, tlw. verputzt und gestrichen
- Decken : Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss, im Übrigen Stahlbetondecken über den Geschossen
- Treppen : integrierte, sechsstufige Hauseingangstreppe mit Granitbelag und Metallgeländer, Betontreppen mit Granitbelag und Metallgeländer zu den Geschossen, Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dächer : Walm-/Mansarddach mit glasierten Ziegeln eingedeckt, Dachgeschoss ohne Drepelausbildung, zwei Erkerbereiche mit Flachdächern als Dachterrassen mit Granitbodenbelag und schmiedeeisernen Geländern, Erweiterung des Kellergeschosses mit einem Flachdach als (Dach-)Terrasse 2 mit Granitbodenbelag und tlw. mit Metallgeländer
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet

Ausbau

Installation

: Wasserleitungen in Metall-Kunststoff-Verbundrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, tlw. im Treppenbereich in die Wand integrierte Beleuchtung, tlw. in die Decke integrierte Beleuchtung, in die Untersicht des Dachüberstandes integrierte Außenleuchten, bereichsweise Klimaanlage (insges. 3 Splitt-Geräte), Türklingel-/Gegensprechanlage, "Trinkwasser-Nachspeisemodul" (zur automatischen Steuerung einer Regenwasser-Nutzungsanlage), in den Küchenbereichen jeweils Bodeninstallationen für eine Kochinsel

Sanitäre Einrichtg.

**Whg 1**, Kellergeschoss

: Bad, mit Hänge-WC, Hänge-Bidet, zwei Waschtischen, Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion und massiv abgeteilter Dusche mit Glastür, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen, Heizkörper als Handtuchhalter.

vom Kellerraum abgeteiltes WC, mit Hänge-WC, Urinal und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.

Erdgeschoss

: Gäste-WC, mit Hänge-WC, Urinal und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch, z.T. ca. türhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen.

Duschbad, mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch, z.T. türhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen.

- Whg 2, Dachgeschoss** : Bad 1, mit Hänge-WC, Hänge-Bidet, Waschtisch, großer Badewanne und z.T. massiv abgeteilter Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.
- Bad 2, mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank, Badewanne und massiv abgeteilter Dusche mit Glastür, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.
- Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung** : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, im Kellergeschoss tlw. über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorgung** : über die Heizung (ein Warmwasserpufferspeicher, ein Speicher-Warmwassererwärmer)
- Fußböden** : (großformatig) gefliest, Granitboden, Laminatboden, Teppichbodenbelag
- im Kellergeschoss: (großformatig) gefliest (tlw. in Holzoptik), Granitbodenbelag
- in der Dachspitze: Holzspanplatten
- Wandbehandlung** : verputzt und gestrichen, gefliest
- im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen, tapeziert, gefliest

- Deckenbehandlung : tapeziert, verputzt und gestrichen  
im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen,  
tapeziert, unbehandelt
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend  
mit innenliegenden Sprossen, tlw. bodentief,  
isolierverglaste Holzdachflächenfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, überwiegend elektrisch  
betrieben, im Kellergeschoss vereinzelt  
manuell
- Türen : Hauseingangstüren jeweils als Metalltür mit  
Isolierglasfüllung, Kelleraußentür als  
Kunststofftür mit Isolierglasfüllung  
  
Innentüren als weiß lackierte, überwiegend  
strukturierte, Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und : gut  
Belüftung
- Isolierung : die Außenwände sind tlw. zweischalig, mit  
einer Kerndämmung, und tlw. mit einem  
Wärmedämmverbundsystem erstellt  
  
der Dachstuhl ist mit einer Zwischensparren-  
dämmung aus Mineralwolle gedämmt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : zwei große Satteldachgauben und zehn kleine  
Tonnendachgauben, jeweils mit Schieferverkleidung; dreistufige Außentreppe mit Granitbelag und Metallgeländer von der (Dach-)Terrasse 2 im EG zum Garten, schmiedeeiserne Blumenkastenhalterungen; geschlossener Kamin im Wohn-/Esszimmer der Whg 1, drei massive Waschmaschinenpodeste in den Waschküchen im Kellergeschoss; großer Kellerlichtschacht aus Betonformsteinen als

Pflanzkübel; im Übrigen Kunststoffkellerlichtschächte

Zustand

: Das Wohnhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassadenverkleinerung ist tlw. nicht mit ordnungsgemäß geraden Fugen erstellt. Die verwilderte Garteneingrünung wächst bereichsweise die Fassade hoch. Angabegemäß gab es in der Vergangenheit einen Einbruch; die Hauseingangstür ist überprüfungsbedürftig. Der Belag der Hauseingangstreppe ist tlw. lose und die Verfugung ist schadhaft. Der Belag der rückwärtigen (Dach-) Terrasse 1 im Erdgeschoss ist lose und die Anschlussfugen zur Außenwand sind tlw. schadhaft und undicht. Teilweise stehen die Kunststoffkellerlichtschächte aus dem Erdreich.

Vereinzelt weisen Türzargen Beschädigungen auf und z.T. fehlen Türbeschläge. Angabegemäß sind die (elektrischen) Rollläden vielfach überprüfungsbedürftig.

Im Kellergeschoss ist im Außen- und Innenwandbereich Feuchtigkeit, vereinzelt mit Ausblühungen, vorhanden. Im Bad sind im Duschbereich die Fliesen- und Silikonfugen vielfach verunreinigt.

Im Flur und auf der Kellertreppe der Whg 2 ist der Granitbodenbelag tlw. fleckig/verunreinigt.

Gartenseitig ist eine erneuerungsbedürftige, zerrissene Markise vorhanden.

Im Wohn-/Esszimmer des Erdgeschosses liegen die Bodenfliesen tlw. hohl bzw. sind vereinzelt lose.

Im sind die Wände tlw. mit Farbstiften verunreinigt. Der Granitbodenbelag der Dachterrassen ist tlw. verfärbt und vereinzelt gerissen. Vereinzelt sind geflieste Innenfensterbänke beschädigt.

In der Dachspitze ist Wärmedämmung tlw. aus der Zwischensparren-Ausfachung gefallen und die Kunststoffdampfsperre ist tlw. lose und nicht ordnungsgemäß dicht verklebt.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus:

**Wohnung 1**

KG : Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Flur, Bad, Terrasse, Waschküche, Hobbykeller, Kellerraum mit abgeteiltem WC

EG : Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Gästezimmer, Diele, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum, (Dach-)Terrasse

**Wohnung 2**

KG : Waschküche, Flur, Hausanschluss-/Technikraum, Abstellraum (unterhalb der Treppe)

EG : Flur

DG : Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, Diele, 2 Flure, 2 Bäder, 2 Dachterrassen.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann als Speicher genutzt werden. Hier befindet sich die Gastherme der Zentralheizung.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine individuelle Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Die große (Haupt-)Wohnung 1 hat lediglich zwei Schlafzimmer, wovon eines im Kellergeschoss gelegen ist. In der Wohnung 2 sind die Schlaf-/Kinderzimmer und Bäder v.a. vom zentralen "Wohn-/Esszimmer mit offener Küche" aus zu begehen.

lichte Raumhöhen:

KG: ca. 2,74 m

EG: ca. 2,62 m

DG: ca. 2,56 m

Dachspitze: ca. 1,98 m

**PKW-Doppelgarage**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Decke : Holzbalkenzwischendecke

Dach : Walmdach mit glasierten Ziegeln eingedeckt

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Installation : Waschtisch, Wasserleitung in Metallrohren,  
Entwässerung in Kunststoffrohren, zwei  
Kraftstromanschlüsse

Fußböden : Estrichboden

Dachgeschoss (Speicher): Spanplatten

Wandbehandlung : verputzt und gestrichen

Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster

Tore/Türen : zwei elektrisch betriebene  
Metallsektionaltore, Metallaußentür

Zustand : Die PKW-Doppelgarage befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im unteren Wandbereich ist tlw. Feuchtigkeit mit Ausblühungen vorhanden. Der Estrichboden weist vielfach Risse, Feuchtigkeit und Ausblühungen auf.

Zum Dachgeschoss ist eine Luke (ohne Leiter) vorhanden, so dass dieses als Speicher nutzbar ist.

#### 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
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Zweifamilienhauses** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 92 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 96 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der **PKW-Doppelgarage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

---

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

Für die Verkehrswertermittlung wird die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Zweifamilienhaus	2006	80 Jahre	-18 Jahre	= 62 Jahre
Doppelgarage	2006	60 Jahre	-18 Jahre	= 42 Jahre

#### 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	$13,94 \cdot 12,44 + 4,835 \cdot 0,515$ $+ (4,835 + 2,735) / 2 \cdot 1,05$ $+ 9,385 \cdot 3,875$	216,24 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$13,99 \cdot 12,49 + 2 \cdot (4,885 \cdot 0,505$ $+ (4,885 + 2,755) / 2 \cdot 1,065)$	187,81 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$13,99 \cdot 12,49$	174,74 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> Wohnhaus insgesamt		<u>578,79 m<sup>2</sup></u>

Zur Berücksichtigung des teilweise ausgebauten Kellergeschosses (Flur, Schlafzimmer und Bad, zu Whg 1) werden die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Typen 1.31 (für ausgebautes KG) und 1.01 (für nicht ausgebautes KG) im Verhältnis 35 v.H.<sup>3</sup> zu 65 v.H. gewichtet.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> näherungsweise Wfl KG, ohne Terrasse ( $1,45 \text{ m}^2 + 27,06 \text{ m}^2 + 20,97 \text{ m}^2 + 14,97 \text{ m}^2 = 64,45 \text{ m}^2$ )  
: Umrechnungsfaktor  $0,8 \approx \text{ca. } 80,56 \text{ m}^2 \text{ BGF}$   
 $\Rightarrow 80,56 \text{ m}^2 \text{ BGF} / (13,94 \text{ m} \cdot 12,44 \text{ m} = 173,41 \text{ m}^2 \text{ BGF}) = 0,46$

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

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, KG ausgebaut (II-geschossig, ausgeb. DG)	1.31	0,46*3*174,74	241,14 m <sup>2</sup>
II. Haupthaus, KG nicht ausge- baut (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	0,54*3*174,74	283,08 m <sup>2</sup>
III. Erkerbe- reiche (unterkellert, I-geschossig)	1.03	2*(4,835*0,515 +(4,835+2,735)/2*1,05) +2*(4,885*0,505 +(4,885+2,755)/2*1,065)	26,00 m <sup>2</sup>
IV. restliche Unterkellerung der Terrasse (I- geschossig)	1.23	578,79-241,14-283,08 -26,00	28,57 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt</b>			<b>578,79 m<sup>2</sup></b>
<u>PKW-Doppelgarage</u> (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)			
		5,99*8,99	53,85 m <sup>2</sup>

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

#### Zweifamilienhaus

Wohnfläche (überwiegend lt. Bauunterlagen, tlw. lt. Aufmaß)

#### Wohnung 1

##### Kellergeschoss

Flur 1,30\*1,15\*0,97 1,45 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Schlafräum	$(4,315 \cdot 4,945 - 0,755 \cdot 0,755) / 2$ $+ 2,35 \cdot 0,24 + 2,46 \cdot 2,025$ $+ 0,325 \cdot (2,025 + 1,70) / 2$ $+ 0,81 \cdot 1,70 / 2 \cdot 0,97$	27,06 m <sup>2</sup>
Bad	$(3,685 \cdot 4,26 + 0,71 \cdot (4,26 + 3,55) / 2$ $+ 1,775 \cdot 3,55 / 2) \cdot 0,97$	20,97 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (lt. Aufmaß)	$(4,28 \cdot 3,65 - 0,90 \cdot 2,90) / 4$	3,25 m <sup>2</sup>
Umkleide	$4,105 \cdot 3,76 \cdot 0,97$	14,97 m <sup>2</sup>
<u>Erdgeschoss</u>		
Diele		8,79 m <sup>2</sup>
Gäste-WC		4,085 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer mit offener Küche, Gästeraum und Duschbad <sup>1</sup>	$60,635 + 12,835 + 16,675 + 6,62$ $+ 13,825$	110,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum		3,31 m <sup>2</sup>
(Dach-)Terrasse 2 (lt. Aufmaß)	$(2,66 \cdot 8,95 + 0,95 \cdot 5,00$ $+ 4,38 \cdot 0,60) / 4$	7,80 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>202,28 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 2**

<u>Erdgeschoss</u>		
Eingangs-Flur		4,685 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>		
Treppenhaus-Flur		2,23 m <sup>2</sup>
Diele		3,80 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer mit offener Küche	$23,675 + 26,20 + 3,94$	53,82 m <sup>2</sup>
Flur		1,97 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Anmerkung: In der Grundrisszeichnung, die der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte zugrunde liegt, sind die Trennwände im Bereich dieser Räumlichkeiten etwas anders angeordnet, so dass die Flächen der aufgeführten einzelnen Räume in der Örtlichkeit hiervon abweichen. Für die vorliegende Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Summe dem o.g. Maß mit hinreichender Genauigkeit entspricht.

Bad 2		6,855 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2	12,43/4	3,11 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2		7,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		13,075 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1		13,66 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1	13,31/4	3,33 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,91+6,705	11,62 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>125,50 m<sup>2</sup></u>
Zusammenfassung		
Whg 1		202,28 m <sup>2</sup>
Whg 2		<u>125,50 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche insgesamt		<u>327,78 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang/Zufahrt und ein PKW-Außenstellplatz in Betonpflastersteinen, tlw. mit Granitsteinumfassung, mit vereinzelt integrierten Außenleuchten, ein Freisitz vorne und ein weiterer im rückwärtigen Grundstücksbereich, jeweils in Betonpflastersteinen, Umgang um die Doppelgarage in Betonrasengittersteinen
Eingrünung	: Gras, Gehölze
Einfriedung	: elektrisch betriebenes Metallzufahrts-Schiebetor und ein Metallzugangstor an massiven Pfosten, z.T. Metallzaun, z.T. Maschendrahtzaun

Sonstige Anlagen : Gartenteich mit Metallbrücke mit Holzbelag; Holzpergolen, einfacher Holzunterstand für Brennholz, Holzgartenhaus, vermutlich unterirdische Regenwasserzisterne im Zufahrtbereich, mit Metallabdeckung, im Bereich der Terrasse 1 vor dem Kellergeschoss Gelände mit Stützmauer abfangen, mit einer Metallaußentreppe mit Metallgeländer.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Bereich der Terrasse 1 im Kellergeschoss steht Wasser; die Entwässerung ist überprüfungsbedürftig. Die Befestigungen sind vielfach verunkrautet. Vereinzelt fehlt die Blechabdeckung der Entwässerungsrinne. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Die Holzpergolen und das Holzgartenhaus sind verwittert.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 14, Flurstück 346**

### **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 818.635,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 810.414,- 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 Türnich, Blatt 7560 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 14, Flurstück 346, Gebäude- und Freifläche: "Finkenweg XX" in der Größe von 989 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 04.09.2024, somit auf gerundet

**EUR 820.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, vollunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eine PKW-Doppelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Finkenweg XX 50169 Kerpen-Türnich
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 2006
Grundstücksgröße	: 989 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (überwiegend lt. Bauunterlagen, z.T. lt. Aufmaß)	: 202,28 m <sup>2</sup> Whg 1 (KG, EG) <u>125,50 m<sup>2</sup></u> Whg 2 (EG, DG) 327,78 m <sup>2</sup>
Grundrisseinteilung	: <u>Whg 1:</u> KG: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Flur, Bad, Terrasse, Waschküche, Hobbykeller, Kellerraum mit abgeteiltem WC EG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Gästezimmer, Diele, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum, (Dach-) Terrasse <u>Whg 2:</u> KG: Waschküche, Flur, Hausanschluss-/Technikraum, Abstellraum (unterhalb der Treppe) EG: Flur DG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, Diele, 2 Flure, 2 Bäder, 2 Dachterrassen
Eigentümer lt. Grundbuch	: - nicht Bestandteil der Internetversion -

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 <sup>1</sup>	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 02.08.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 04.09.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>: EUR 820.000,-</b>

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.11.2024

W. Otten

---

<sup>1</sup> 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 - 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
- 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

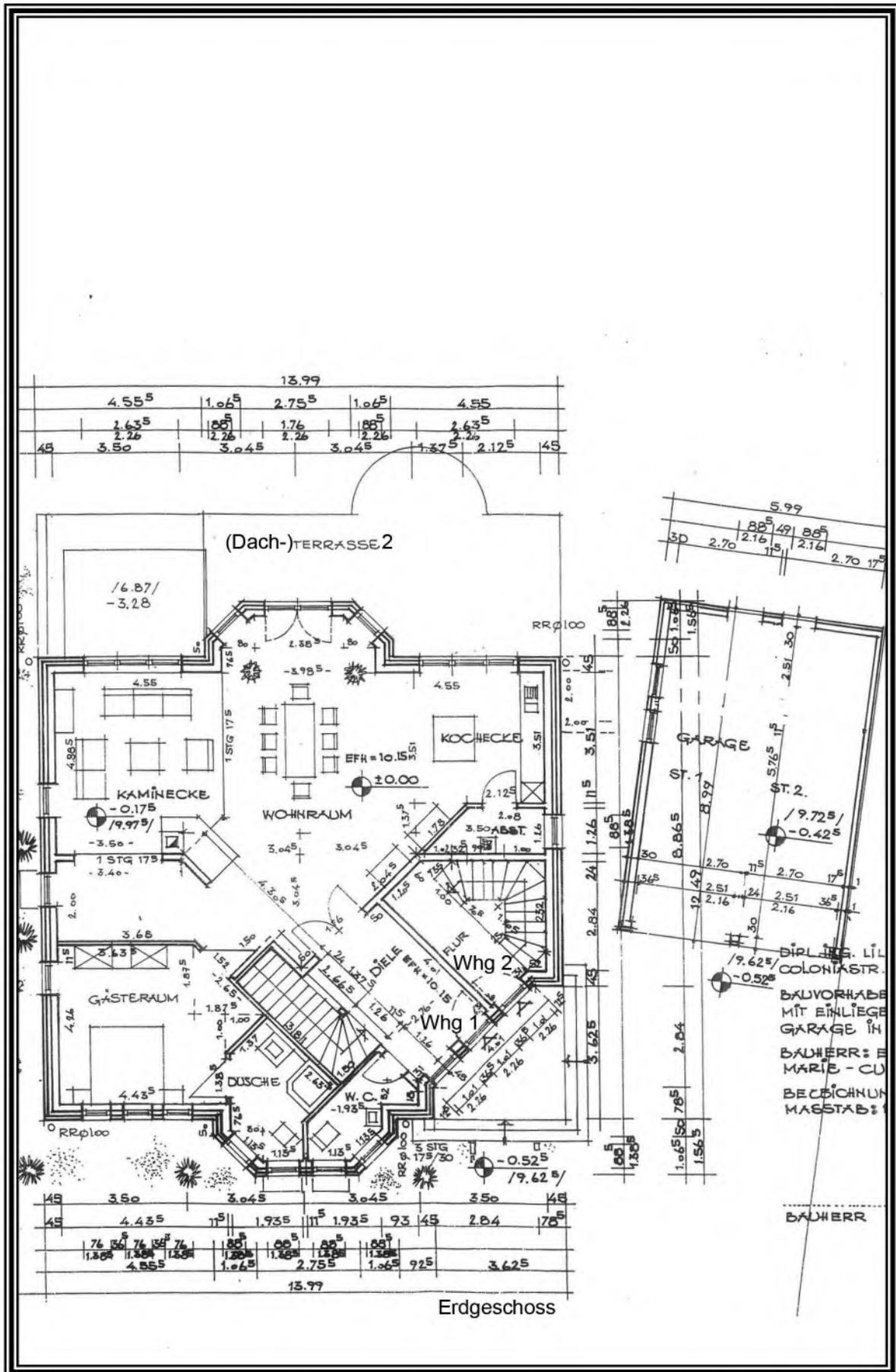
### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Türnich, Blatt 7560, letzte Änderung 06.03.2024, Ausdruck vom 10.06.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 01.08.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format (Grundrisszeichnungen, Schnitt, Wohn-/Nutzflächenberechnung, Baugenehmigung)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 12.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 14.08.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 08.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 05.08.2024
- Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 01.08.2024 über das Bauplanungsrecht, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 1. Änderung
- Auskunft zu Denkmalschutz gemäß dem Online-Portal denkmal.nrw
- 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 02.08.2024

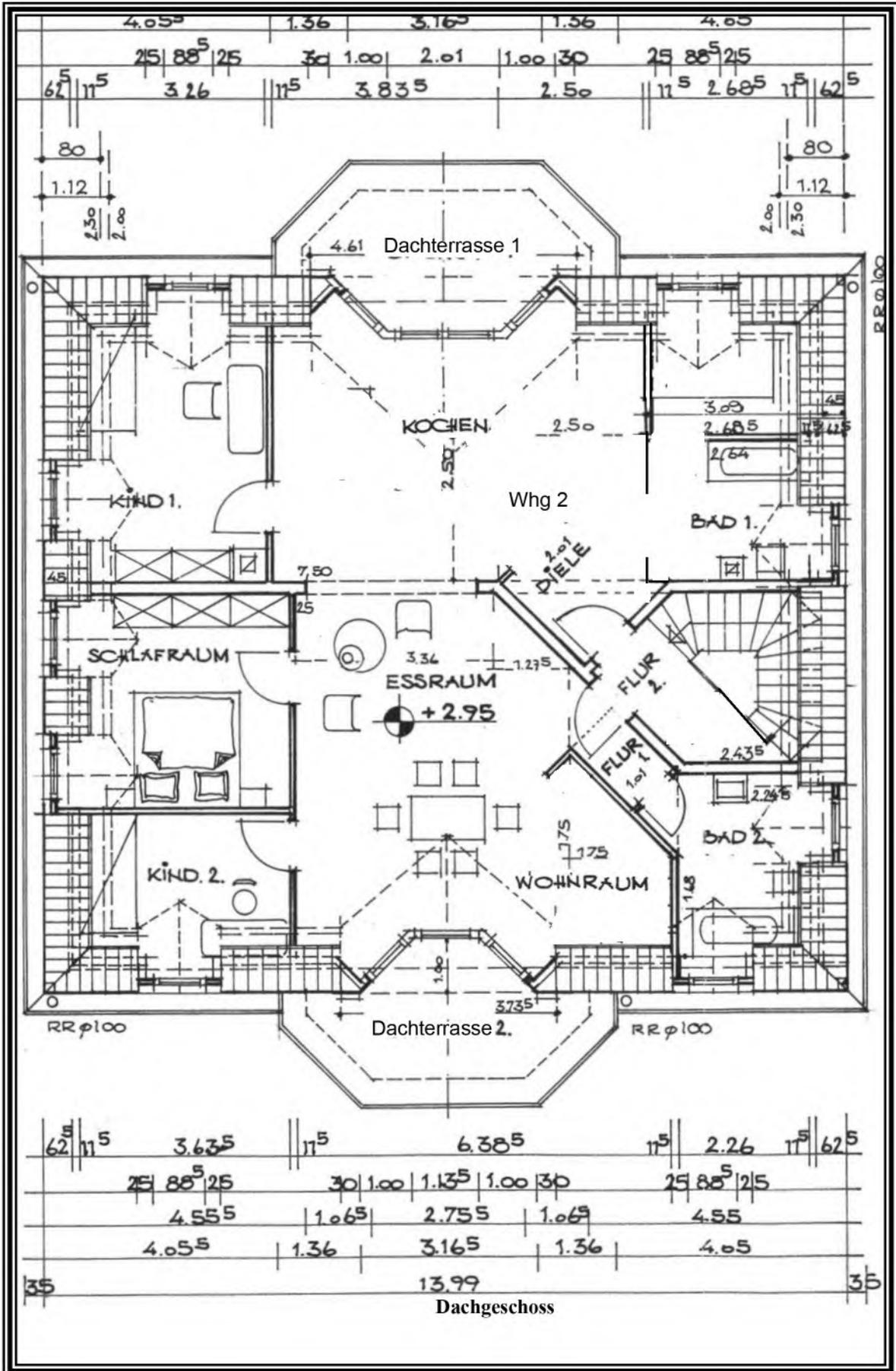
## **8 Anlagen**

- Anlage 1 bis 22 : Lichtbilder  
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 23 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes  
des Wohnhauses auf der Grundlage der  
Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 24 bis 26 : Grundrisse
- Anlage 27 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 28 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 29 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -





Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung