

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 Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden
Hauptstraße XX, 50169 Kerpen-Horrem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 37/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

Auftrag vom : 07.05.2025
Ortstermin am : 04.08.2025
Wertermittlungstichtag : 04.08.2025
Qualitätsstichtag : 04.08.2025

Verkehrswert : EUR 983.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 3
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 26
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 41
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 31 K 37/24 - Hauptstraße XX, 50169 Kerpen-Horrem

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)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Horrem, Flur 9, Flurstück 95	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagenverzeichnis	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.05.2025 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Horrem, Blatt 6824 eingetragenen, mit einem Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Horrem, Flur 9, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche:
"Hauptstraße XX" in der Größe von 1.166 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 04.08.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Mieter der Wohnungen 1 und 5.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt überwiegend einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnungen wurden teilweise aufgemessen. Eine Besichtigung der Wohnungen 3 und 4 im Obergeschoss von innen war nicht möglich, da die Mieter nicht anwesend waren. Das Gutachten ist daher z.T. nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den überlassenen Unterlagen der Zwangsverwalterin erstellt worden. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Baubehördliche Unterlagen liegen, wie unter Punkt 4 noch näher erläutert, nicht vor. Die angehängten Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich selbst erstellt.

Die Wohnungen 1, 3, 4 und 5 sind vermietet. Die Wohnung 2 befindet sich im Ausbau und ist unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50169 Kerpen-Horrem Hauptstraße XX
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Horrem, Blatt 6824
Gemarkung	: Horrem
Flur	: 9
Flurstück	: 95
Größe	: 1.166 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des : lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk²
Grundbuches¹

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom
03.06.2025 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortskern von Kerpen-Horrem, an der "Hauptstraße" (Landstraße 163), die als stark befahrene Durchgangsstraße anzusprechen ist. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 70.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Horrem hat ca. 13.000 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Horrem vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen, in ca. 5,5 km Entfernung. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 9 km Entfernung.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergärten, Grundschule, Hauptschule und eine Realschule in Horrem besucht werden. Eine weitere Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem - Sindorf, in ca. 2 km Entfernung, vorhanden. Ein Gymnasium kann in Kerpen besucht werden.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Auffahrt "Kerpen" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln – Aachen darstellt, ist ca. 5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Das Autobahnkreuz Kerpen ist ca. 6 km entfernt. Es stellt die Anschlussstelle der Bundesautobahn 4 an die Bundesautobahn 61 dar. Bei der Bundesautobahn 61 handelt es sich um die Verbindung Venlo - Koblenz. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Aachen - Köln - Siegen bzw. Horrem - Bedburg befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 1,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

¹ Grundbuch von Horrem, Blatt 6824, letzte Änderung 30.01.2025, Abdruck vom 30.01.2025

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

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise zusammen. Eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Bundesautobahn 4 verläuft südlich, in ca. 550 m Entfernung. Hierdurch und durch die stark befahrene "Hauptstraße" (Landstraße 163) sowie die nahegelegene Tankstelle mit Kfz-Werkstatt kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.166 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 18 m an die "Hauptstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 64 m tief.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 17.06.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt

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 23.05.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die "Kleine Erft" verläuft westlich, in ca. 500 m Entfernung, die "Erft" in ca. 850 m Entfernung und die "Große Erft" verläuft ca. 1 km entfernt. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

Das Wohnhaus und die Garage sind nicht abschließend eingemessen und in die Liegenschaftskarte (siehe Anlage 6²) eingezeichnet. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch keiner Einmessungspflicht, da er vor dem 01.08.1972 errichtet wurde. Somit sind bei der weiteren Wertermittlung keine gesonderten Vermessungskosten zu berücksichtigen.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 22.05.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Hauptstraße" als endgültig hergestellt gilt. 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.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 22.05.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)³ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

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

² z.T. mit "Strich-Punkt-Schraffur"

³ § 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.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise zusammen. Eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und wohnraumähnlich ausgebauter Dachspitze bebaut. Es sind ferner Nebengebäude, bestehend aus einer Garage und einem massiven Schuppen, vorhanden.

In dem Wohnhaus befinden sich insgesamt 5 Wohnungen; jeweils zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss in Verbindung mit der wohnraumähnlich ausgebauten Dachspitze. Bei der Dachgeschosswohnung handelt es sich um vormalig zwei Wohnungen, die zur heute vorliegenden Wohnung 5 zusammengelegt und umgebaut wurden. Die Dachspitze wurde vermutlich nachträglich wohnraumähnlich ausgebaut (Laminatboden, Heizkörper usw.), ohne dass hierfür eine Baugenehmigung beantragt wurde. Die 3 wohnraumähnlich ausgebauten Räume der Wohnung 5 in der Dachspitze stellen keine Aufenthaltsräume i.S. der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW) dar¹.

Baubehördliche Unterlagen zu den Gebäuden liegen der Stadt Kerpen nicht vor. Die **Baujahre**² sind nicht bekannt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den überlassenen Unterlagen.

¹ Die Fenster erfüllen nicht die Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

² angabegemäß Wohnhaus ca. 1930.

³ 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.

Mehrfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	: mit Klinkern verblendet
Decken	: z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss; Betontreppen mit Terrazzobodenbelag, mit Metallgeländer mit Holzhandlauf zum Ober- und Dachgeschoss; geschlossene Holztreppe mit Edelstahlgeländer und -handlauf zur Dachspitze; massive Kelleraußentreppe; Hauseingangsstufe in Beton
Dach	: Satteldach mit glasierter Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

Ausbau

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Außenbeleuchtung, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, z.T. in die Decke integrierte Beleuchtung
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Wohnung 1 (links): Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Wohnung 2 (rechts): Bad im Umbauzustand mit Anschlüssen für Dusche und Waschtisch, mit Hänge-WC, Boden gefliest, Wände unbehandelt, Decke verputzt.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit einem weißen Sanitäröbjekt.

- Obergeschoss : Wohnungen 3 und 4: vermutlich Bad mit Dusche, WC und Waschtisch, vermutlich Böden gefliest, Wände gefliest, Decken verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.
- Dachgeschoss : Wohnung 5: 2 Bäder, davon eines mit Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, und eines mit Hänge-WC und Anschlüssen für Badewanne und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decken verputzt und gestrichen.
Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser-
versorgung : über die Heizung mit Warmwasserpuffer-
speicher
- Fußböden : z.T. Terrazzobodenbelag, z.T. Laminat-
bodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Estrichboden
- Wandbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest,
z.T. verputzt, z.T. unbehandelt,
z.T. gestrichen
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit
Gipskartonplatten verkleidet, z.T. gestrichen

- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster und Kunststoffdachflächenfenster, im Keller-
geschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
- Türen : Hauseingangstür als Metalltür mit
Isolierglasfüllung; Wohnungseingangstüren
als Holztüren in Holzzargen; Innentüren als
furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit
Glaseinsätzen; im Kellergeschoss als
Holzbrettertüren, zum Heizungsraum als
feuerhemmende Metalltür; Kelleraußentür als
Metalltür
- Belichtung und
Belüftung : gut
- weitere Ausstattungs-
merkmale : 2 Dachgauben mit Faserzementplatten
verkleidet; Podest/Terrasse (Wohnung 1) mit
Rohbetonboden, mit massiver Brüstung, mit
massiver Gartenzugangstreppe
- Zustand : Das Mehrfamilienhaus befindet sich, trotz
überwiegender Modernisierung in einigen
Bereichen, in einem vernachlässigten
baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Die Wohnung 2 befindet sich, wie bereits
erwähnt, im Umbauzustand. Die Wohnungs-
eingangs- sowie die Innentüren und Zargen
fehlen. Die Elektro- und Heizungs-
installationen fehlen überwiegend. Die
Boden-, Wand- und Deckenbeläge aller
Räume sowie teilweise die Sanitärobjekte im
Bad fehlen.

Es sind ferner folgende **Bauschäden und
Baumängel** vorhanden:

Es sind z.T. Beschädigungen an den Klinkersteinen der Fassade vorhanden. Die Dachentwässerungen sind z.T. verbeult.

Im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

Die Außen- und Innenfensterbänke fehlen teilweise. Die Fenster sind z.T. nicht richtig beigearbeitet und die Rollläden sind z.T. beschädigt. Angabegemäß funktionieren die Rollläden z.T. nicht ordnungsgemäß und sind überprüfungsbedürftig.

Die Wohnungseingangs- und Innentüren sind z.T. nicht richtig beigearbeitet, z.T. beschädigt und schließen z.T. nicht ordnungsgemäß. Die Hauseingangstür schließt nicht ordnungsgemäß.

Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit mit Beschädigungen im Boden- und Wandbereich vorhanden. Die Verfugung des Mauerwerks ist z.T. ausgesandet. Es ist z.T. Unrat vorhanden.

Die Elektroinstallationen sind nicht ordnungsgemäß fertiggestellt und überprüfungsbedürftig. Die Elektrobeschläge fehlen teilweise.

Die Abwasserinstallationen sind z.T. überprüfungsbedürftig.

Es sind z.T. Beschädigungen an der Brüstungsmauer und der Gartentreppe (Podest/Terrasse der Wohnung 1) vorhanden.

Die Bodenbeläge weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Die Sockelleisten fehlen teilweise.

Im Bad 1 der Wohnung 5 fehlen z.T. noch die Sanitärobjekte (Waschtisch und Hänge-WC). Die jeweiligen Anschlüsse sind vorhanden. Die Verfübung der Bodenfliesen fehlt. Die Badewannenarmatur fehlt. Die Wandfliesen sind z.T. beschädigt.

Die geplanten Kalt- und Warmwasserzähler fehlen teilweise.

Grundrisseinteilung Mehrfamilienhaus:

Kellergeschoss: Flur, 10 Kellerräume, Trockenkeller und Heizungsraum

Erdgeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 1 (links): Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad und Podest/Terrasse

Wohnung 2 (rechts): Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur und Bad

Obergeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 3 (links): Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur und Bad

Wohnung 4 (rechts): analog Wohnung 2

Dachgeschoss: Wohnung 5: 2 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, 3 Flure und 2 Bäder

Dachspitze: Wohnung 5: 3 wohnraumähnlich ausgebaute Räume

Bei den Grundrisseinteilungen handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entsprechen. Der Grundriss der Wohnung 5 stellt sich z.T. verwinkelt dar. Es sind Durchgangszimmer vorhanden. Die lichte Raumhöhe im Bereich der Dachgauben (Whg. 5) beträgt ca. 1,96 m.

Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden handelt es sich, wie bereits erwähnt, um eine Garage und einen massiven Schuppen. Die Nebengebäude werden als untergeordnete Lager-/Abstellräume genutzt. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : z.T. massiv, z.T. als Holzkonstruktion

Fassade : z.T. unbehandelte Ziegelsteinfassade,
z.T. verputzt und gestrichen

Dach : Pultdächer mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff

Fenster : einfachverglaste Holzfenster

Türen/Tor : Holztor, Holztüren

weitere Ausstattungs- : Vordach als Metallkonstruktion mit
merkmale Wellkunststoffplatten eingedeckt

Zustand : Die Nebengebäude befinden sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Das Holztor ist beschädigt. Die Holztüren und Holzfenster sind verwittert; die Fensterverglasungen sind z.T. gerissen.

Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden.

Die Dacheindeckungen sind überaltert. Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt.

Die Metallkonstruktion des Vordaches ist z.T. korrodiert.

Anmerkung:

Die Nebengebäude sind aufgrund des beschriebenen Zustands nur als untergeordnete Abstell- und Lagerräume außerhalb der Wohnungen nutzbar. Auf die Ermittlung der Nutzfläche dieser Räume sowie die Ableitung einer Gesamt- und Restnutzungsdauer der Nebengebäude wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung verzichtet. Relevante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erfolgt.

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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

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

In der jüngeren² Vergangenheit (vermutlich überwiegend ca. im Jahre 2020) erfolgten am Wohnhaus folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

Mehrfamilienhaus

Dach:	- Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung
Fenster/Außentüren:	- Austausch der Fenster
Leitungssysteme:	- überwiegende Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen
Heizungsanlage:	- Austausch des Heizkessels und der Heizungsinstallationen/ Heizkörper
Sanitärräume/Bäder:	- Modernisierung der Bäder
Innenausbau:	- umfassende Modernisierung der Wohnungen (Bodenbeläge, Putz-/Trockenbau und Malerarbeiten, Wohnungseingangs- und Innentüren etc.)

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

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

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

Mehrfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,90
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,90
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte = 13,80

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

gewählte RND:

46

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1991 (g)	80 Jahre	-34 Jahre	= 46 Jahre

(g)=geschätzt

¹ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

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

Mehrfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Wohnung 1, Erdgeschoss links

Flur	1,84*3,80	6,99 m ²
Bad	2,06*1,84-0,18*1,00	3,61 m ²
Küche	3,38*4,25	14,37 m ²
Wohnzimmer	4,28*3,95-0,31*0,69-0,30*0,67	16,49 m ²
Podest/Terrasse	1,35*3,10/4	1,05 m ²
Zimmer	3,40*4,24	14,42 m ²
Schlafzimmer	4,86*3,01	14,63 m ²
insgesamt		71,56 m ²

Wohnung 2, Erdgeschoss rechts

Flur	3,83*1,86	7,12 m ²
Schlafzimmer 1	3,98*4,85	19,30 m ²
Wohnzimmer	4,27*3,92-0,33*0,71-0,31*0,72	16,28 m ²
Schlafzimmer 2	3,40*4,23	14,38 m ²
Küche	4,26*3,39	14,44 m ²
Bad	1,83*2,05	3,75 m ²
insgesamt		75,27 m ²

Wohnung 3, Obergeschoss links (Bis auf Podest/Terrasse analog Whg. 1)

Flur	1,84*3,80	6,99 m ²
Bad	2,06*1,84-0,18*1,00	3,61 m ²
Küche	3,38*4,25	14,37 m ²
Wohnzimmer	4,28*3,95-0,31*0,69-0,30*0,67	16,49 m ²
Zimmer	3,40*4,24	14,42 m ²
Schlafzimmer	4,86*3,01	14,63 m ²
insgesamt		70,51 m ²

Wohnung 4, Obergeschoss rechts (analog Whg. 2)

Flur	3,83*1,86	7,12 m ²
Schlafzimmer 1	3,98*4,85	19,30 m ²
Wohnzimmer	4,27*3,92-0,33*0,71-0,31*0,72	16,28 m ²
Schlafzimmer 2	3,40*4,23	14,38 m ²
Küche	4,26*3,39	14,44 m ²
Bad	1,83*2,05	3,75 m ²
insgesamt		75,27 m ²

Wohnung 5, Dachgeschoss

Flur 1	1,65*2,11	3,48 m ²
Flur 2	1,84*2,17+1,39*0,94	5,30 m ²
Bad 1	3,21*2,64-1,29*2,63/2-0,81*0,28	6,55 m ²
Küche	4,24*3,48-0,69*1,40	13,79 m ²
Wohnzimmer 1	0,69*1,60+3,53*4,85-3,53*1,05/2	16,37 m ²
Schlafzimmer 1	2,21*3,89+3,89*1,36/2-0,49*0,81	10,85 m ²
Flur 3	1,84*3,18	5,85 m ²
Bad 2	3,22*2,61-0,31*0,96-1,25*2,38/2	6,62 m ²
Schlafzimmer 2	0,71*1,43+3,56*3,42+1,94*1,77 -1,77*0,70-1,77*0,83/2	14,65 m ²
Wohnzimmer 2	1,65*0,71+4,85*3,55-0,20*3,55 -1,00*3,55/2	15,90 m ²
Schlafzimmer 3	2,15*3,87+1,37*3,78/2-0,47*0,78	10,54 m ²
insgesamt		109,90 m ²

Zusammenfassung

Wohnung 1, EG links	71,56 m ²
Wohnung 2, EG rechts	75,27 m ²
Wohnung 3, OG links	70,51 m ²
Wohnung 4, OG rechts	75,27 m ²
Wohnung 5, DG	109,90 m ²
Wohnfläche insgesamt	402,51 m ²

nachrichtlich:

wohnraumähnlich ausgebaute Räume in der Dachspitze (Wohnung 5)

Raum 1	5,56*3,54-1,10*2,72	16,69 m ²
Raum 2	4,22*3,29-0,70*0,67*2	12,95 m ²
Raum 3	5,16*3,32	17,13 m ²
insgesamt		46,77 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang/Zufahrt in Betonplatten; Freisitz (vor den Nebengebäuden) in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, alter Baumbestand
Einfriedung	: z.T. massive Begrenzungsmauer, z.T. Mauerwerksockel mit massiven Pfeilern, z.T. Maschendrahtzaun an Metallpfählen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Zur "Hauptstraße" fehlt der Zaun zwischen den massiven Pfeilern.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Horrem, Flur 9, Flurstück 95

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 983.062,- 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 Horrem, Blatt 6824 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Horrem, Flur 9, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche: "Hauptstraße XX" in der Größe von 1.166 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 04.08.2025, somit auf gerundet

EUR 983.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 9, Flurstück 95, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und wohnraumähnlich ausgebauter Dachspitze mit insgesamt 5 Wohnungen sowie bebaut mit Nebengebäuden (Schuppen und Garage)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Hauptstraße XX 50169 Kerpen-Horrem
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 1.166 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 402,51 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, 10 Kellerräume, Trockenkeller und Heizungsraum EG: Treppenhausflur Wohnung 1: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad und Podest/Terrasse Wohnung 2: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur und Bad

OG: Treppenhausflur

Wohnung 3: Wohnzimmer, 2 Schlaf-
zimmer, Küche, Flur und Bad

Wohnung 4: analog Wohnung 2

DG: Wohnung 5: 2 Wohnzimmer,
3 Schlafzimmer, Küche, 3 Flure und
2 Bäder

Dachspitze (zu Whg. 5):
3 wohnraumähnlich ausgebaute
Räume

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	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 04.06.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: die Wohnungen 1, 3, 4 und 5 sind vermietet; die Wohnung 2 ist unbewohnt

Mieten, Nebenkostenvoraus- zahlungspauschale, Beginn des Mietver- hältnisses	: Whg. 1: EUR 620,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 140,-/Monat Nebenkostenvorausz. Mietbeginn 15.05.2021 Whg. 3: EUR 730,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 190,-/Monat Nebenkostenvorausz. Mietbeginn 01.05.2021 Whg. 4: EUR 730,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 190,-/Monat Nebenkostenvorausz. Mietbeginn 01.05.2021 Whg. 5: EUR 1.440,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 400,-/Monat Nebenkostenvorausz. Mietbeginn 01.05.2021
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Eine Besichtigung der Wohnungen 3 und 4 von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Wohnungen nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den überlassenen Unterlagen erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 04.08.2025

Verkehrswert : EUR 983.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.09.2025

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

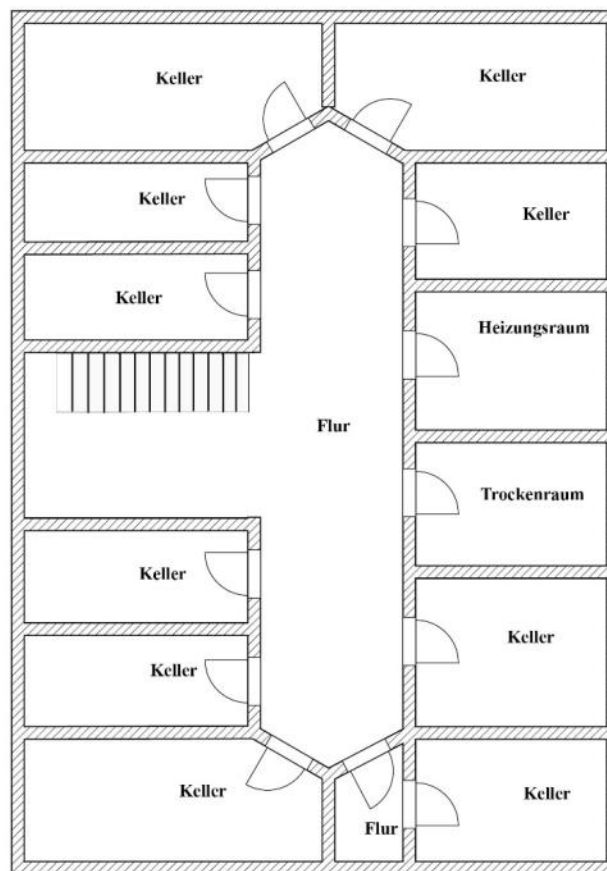
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Horrem, Blatt 6824, letzte Änderung 30.01.2025, Abdruck vom 30.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- 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)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung 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)
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2024)
- Beschlagnahmebericht der Rechtsanwältin Rania Kour vom 01.04.2025 im anhängigen Zwangsverwaltungsverfahren

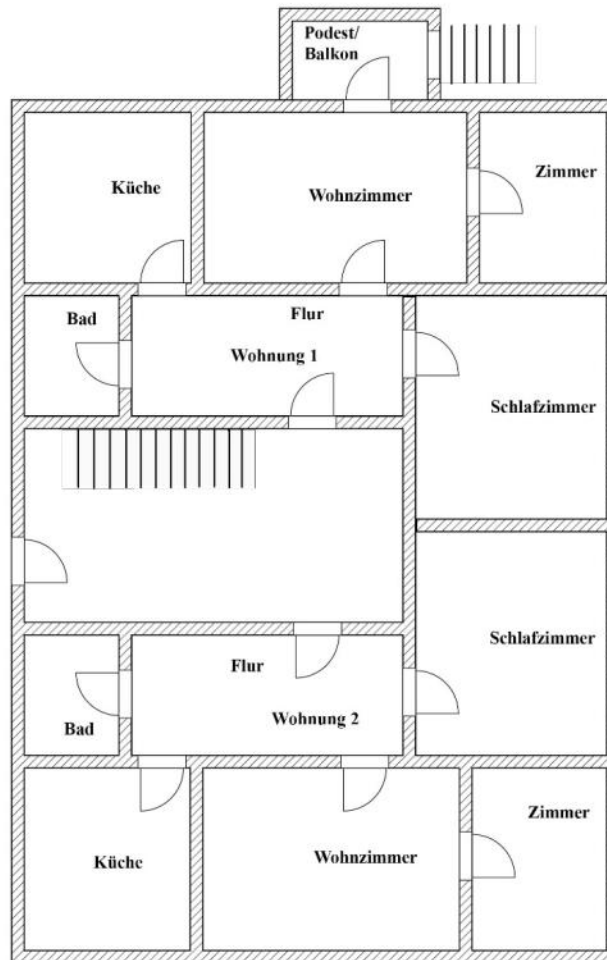
8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1 bis 5	: Grundrisse
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -



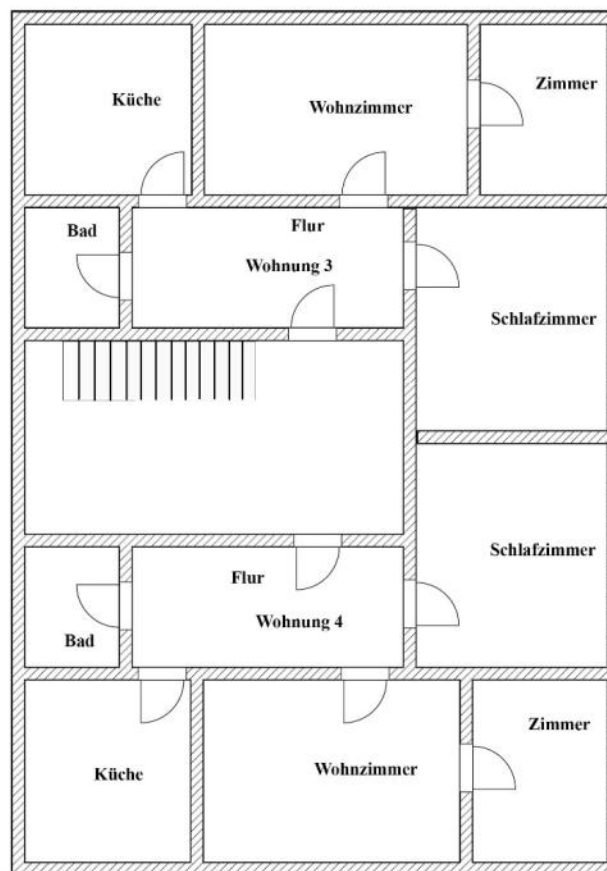
Grundriss Kellergeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 2



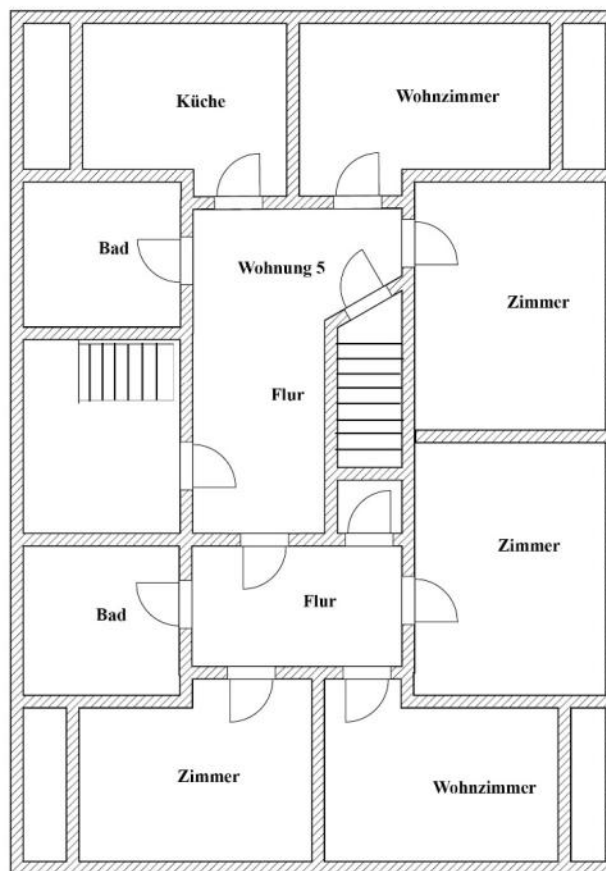
Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 3



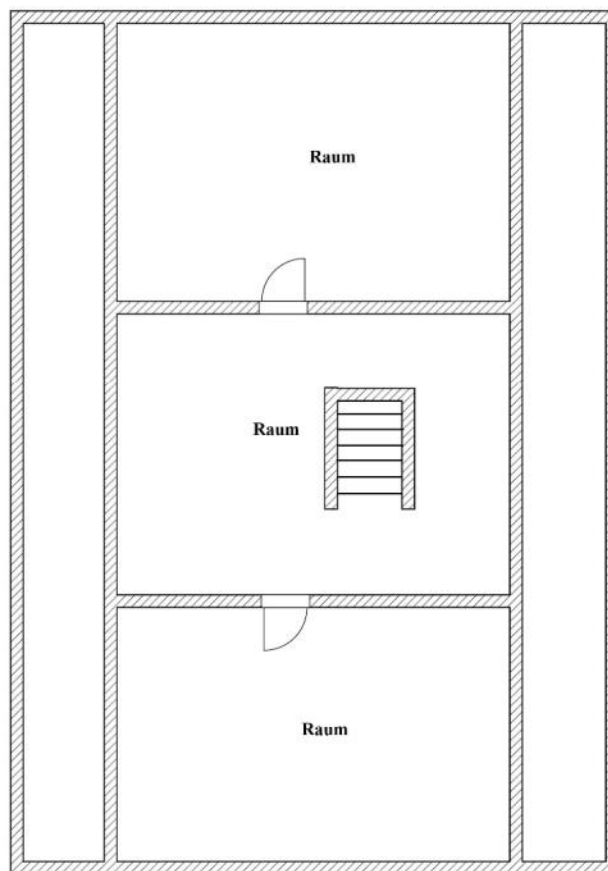
Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 4



Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 5



Grundriss Dachspitze (unmaßstäblich)