

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 4/24

betreffend den 590/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einer Wohnanlage bebauten Grundstück

Eifelstraße 2-14

50169 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
3. Obergeschoss rechts, im Haus Eifelstraße 14, und dem
Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz, im Auftei-
lungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 77.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Stichtag 30. Oktober 2024 ermittelt mit **52.000 €**

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kerpen eingesehen werden.

1	Zusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	7
3	Grundstücksmerkmale	8
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	13
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	13
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	14
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 77	16
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
5	Verkehrswertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.2	Vergleichswertverfahren.....	21
5.3	Bodenwertermittlung	26
5.4	Ertragswertverfahren	29
6	Verkehrswert	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss rechts mit einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Eifelstraße 14 in Kerpen-Brüggen, Wohnfläche ca. 35 m ² , verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz (Außenstellplatz).
	Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Diele/Abstellecke, Badezimmer sowie ein Kellerabstellraum Die Wohnanlage wurde ca. 1973 errichtet.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Mieter:	Die Wohnung ist vermietet.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Bergschäden:	Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenszweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin am vom Amtsgericht Kerpen beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, damit das Gericht den aktuellen Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG¹ festsetzen kann.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

590/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Eifelstraße 2-14 in Kerpen-Brüggen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts (2-Zimmer-Wohnung) nebst Kellerabstellraum, im Haus Eifelstraße 14, und dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 77.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Türnich
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 590/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Türnich
Flur: 13
Flurstück: 2004, Gebäude- und Freifläche, Eifelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
Größe: 6.989 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses Nr. 7, im Aufteilungsplan mit Nr. 77 bezeichnet und an dem Kellerraum gleicher Nummer. Über den Gebrauch der PKW-Abstellplätze ist eine Vereinbarung getroffen. (...).

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungsstichtag

Datum: 30. Oktober 2024

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 30. Oktober 2024

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand zum angegebenen Termin statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Mieter
- sowie die beauftragte Sachverständige

Die Wohnung konnte besichtigt werden. Das Kellergeschoss und die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 23.08.2024, Maßstab 1:1000, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 02.10.2024, Stadt Kerpen, Amt 27
4. Altlastenauskunft vom 26.08.2024, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 26.08.2024, Stadt Kerpen, Amt 26
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 26.08.2024, Stadt Kerpen, Amt 16
7. Mündliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben vom 09.10.2024, Stadt Kerpen, Abteilung für Beitragsangelegenheiten und zentrale Vergabestelle
8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 27.08.2024, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden

9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
10. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 29.10.2024 (Wirtschaftsplan 2024, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024, Energieausweis)
11. Teilungserklärung vom 19.07.1974 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
12. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.03.1974
13. Baugenehmigung von 1972 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundflächenberechnung, umbauter Raum
14. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen, Stand 01.11.2024
15. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 70.000 Einwohner. ² Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Brüggen Der Ortsteil Brüggen liegt im südöstlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 4.900 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 264 in Richtung Köln/Düren verläuft nördlich von Brüggen. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über die Ortsteile Sindorf, Buir und Horrem ist die Stadt Kerpen an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen angeschlossen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,3 km Autobahnauffahrt BAB 1/BAB 61 ca. 2,5 km Ortsteil Horrem..... ca. 10,0 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Brüggen und im Ortsteil Türnich vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Heerstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nordöstlichen Teil von Brüggen, auf der Südwestseite der Eifelstraße bzw. der Nordostseite der Westerwaldstraße

² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenarten:	Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise, gewerbliche genutzte Grundstücke an der Westerwaldstraße
Umgebung:	Nordöstlich des Grundstücks befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-6, Berrenrather Börde).
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich
Parkmöglichkeiten:	zum Teil am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	3-seitige Frontlage
Straßenfronten:	ca. 150 m zur Eifelstraße im Nordosten ca. 35 m zur Eifelstraße im Nordwesten ca. 160 m zur Westerwaldstraße im Südwesten
Grundstücksgröße:	6.989 m ²
Topographie:	nach Nordwesten leicht hängig
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. In der Auskunft wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Grundstücks die Berrenrather Börde befindet. Es handelt sich bei der Berrenrather Börde um eine Wiederverfüllung des ehemaligen Braunkohletagebaus Grube Berrenrath. Aufgrund bergbaubedingter Pyritoxidation im Untergrund der Ablagerung können im Bereich der Berrenrather Börde saure Kippengrundwässer mit erhöhten Gehalten an natürlich vorhandenen

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

Schwermetallen auftreten. Die Herkunft der betasteten Kippenwässer kann nicht auf einzelne Flurstücke zurückgeführt werden. Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande des ehemaligen Tagebaus. Auf Luftbildern aus den Jahren zwischen 1934 und 1967 sind ein Bahnhof, Gleise und größere Erdbewegungen auf der Fläche erkennbar, die vermutlich im Zusammenhang mit dem Tagebau stehen. Informationen über schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Punktuelle Verunreinigungen und Auffüllungen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Das Gutachten wird auf der Grundlage erstellt, dass für die jetzige Nutzung des Grundstücks keine Beeinträchtigung und Gefährdung durch Altlasten besteht.

- Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power AG ist für das Grundstück keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.
- Sonstiges: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

- Erschließung: Die Wohnungen werden über die Eifelstraße im Nordosten und über einen Fußweg von der Westerwaldstraße aus erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Eifelstraße im Nordosten.
- Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, teilweise mit beidseitigen Gehwegen, mit Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Nahwärme, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

⁴ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Nr. 1 - 2: gelöscht
- Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 4/24). Eingetragen am 03.06.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁵

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist das Wertermittlungsobjekt nicht öffentlich gefördert und es bestehen keinerlei Bindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan von Brüggem Nr. 18/2 vom 25.01.1973 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 - 7 Vollgeschosse, Dachneigung 3°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2, geschlossene Bauweise, Baugrenzen und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind vorgegeben

⁵ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Städtebauliche Maßnahmen

Das zu bewertende Grundstück ist in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch bestehen für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.⁶ Im Nordosten grenzt die Eifelstraße an das Landschaftsschutzgebiet Berrenrather Börde (LSG 2.2-6) an.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 07.10.2024 im Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 01.09.1972 für den Neubau einer Wohnanlage mit 116 Wohnungen vor. Die Schlussabnahme wurde am 11.07.1973 durchgeführt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (gemäß Bauantrag):

Überbaute Fläche = 1.843 m²

Geschossfläche: = 8.361 m²

Grundstücksgröße = 6.989 m²

Grundflächenzahl (GRZ) = $1.843 / 6.989 = 0,26 < 0,40$ (zulässig)

Geschossflächenzahl (GFZ) = $8.361 / 6.989 = 1,20 \leq 1,20$ (zulässig)

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist auf dem Grundstück derzeit keine Baulast eingetragen.

⁶ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen besteht für die Gebäude auf dem Grundstück kein Denkmalschutz. Ein Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste ist ebenfalls nicht anhängig.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß erhaltener Auskunft bei der Stadt Kerpen fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Straßenbaubeiträge, die nach dem KAG NRW⁷ für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind derzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Gemäß Auskunft des Mieters beträgt die Nettokaltmiete 360 €/Monat. Ob der Pkw-Abstellplatz mitvermietet ist, konnte nicht festgestellt werden bzw. ist nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, die aus acht vollunterkellerten 3- bis 7-geschossigen Häusern mit Flachdächern besteht. Insgesamt befinden sich 116 Wohnungen und 116 oberirdische Pkw-Abstellplätze auf dem Grundstück. Die Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten haben jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz. Die Pkw-Abstellplätze liegen im nordöstlichen Teil des Grundstücks und sind über die Eifelstraße zu befahren. Die Zufahrt und die Stell-

⁷ Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

plätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist in Teilbereichen begrünt und mit einer Hecke eingefriedet.

Die Wohnanlage wurde 1974 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 3. Obergeschoss rechts, im Haus Eifelstraße 14.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Eifelstraße 14

Nutzungseinheiten:	35 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	Gemäß Auskunft der Verwaltung wurden alle Flachdächer im Jahr 2020 erneuert.
Die Konstruktionsart:	Massivbau, 7-geschssig
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Sandwichplatten in Sichtbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	Giebelwände mit Waschbetonplatten verkleidet, Brüstungen in Sichtbeton gestrichen
Fenster:	Fenster mit Doppelverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, separate Briefkastenanlage
Heizung:	Nahwärme ⁸
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch teilweise Erneuerung der Fenster und Erneuerung der Dacheindeckung verbessert, Schall-

⁸ Die Heizzentrale befindet sich an der Eifelstraße auf dem Flurstück 2007. Gemäß Auskunft der Verwaltung wurde die zentrale Heizungsanlage im Jahr 2010 erneuert.

	schutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Zugang zum Aufzug über 6 Stufen
Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Waschküche, 2 Trockenräume, Kinderwagen, Hausanschlüsse, Heizungsübergaberaum (gemäß Aufteilungsplan). Die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 6 Personen mit 8 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 6. Obergeschoss), Umbaujahr 2017

4.1.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Nahwärme-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünzte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar
Anmerkung:	Das Kellergeschoss im Haus Eifelstraße 14 und die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden.
Allgemeinzustand:	Der besichtigte Teil der Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude Eifelstraße 14 ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Aufzug über eine Treppe als nicht barrierefrei einzustufen.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine vorhanden
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:	Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
Energetischer Zustand:	<ul style="list-style-type: none"> - Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 92,2 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2016. Der Energieausweis ist gültig bis zum 17.10.2027. - Der energetische Zustand der Gebäude entspricht vermutlich bis auf die teilweise Erneuerung der Fenster und die Erneuerung der Dacheindeckung dem Baujahr.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 77

Lage der Wohnung:	3. Obergeschoss rechts												
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar												
Raumaufteilung:	Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Diele/Abstellecke, Badezimmer sowie ein Kellerabstellraum												
Wohnfläche: ⁹	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Wohnzimmer</td> <td style="text-align: right;">ca. 17,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Kochnische</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,70 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td style="text-align: right;">ca. 8,80 m²</td> </tr> <tr> <td>Diele/Abstellecke</td> <td style="text-align: right;">ca. 3,10 m²</td> </tr> <tr> <td>Badezimmer</td> <td style="text-align: right;">ca. <u>3,20 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gerundet</td> <td style="text-align: right;">rd. 35,00 m²</td> </tr> </table>	Wohnzimmer	ca. 17,40 m ²	Kochnische	ca. 2,70 m ²	Schlafzimmer	ca. 8,80 m ²	Diele/Abstellecke	ca. 3,10 m ²	Badezimmer	ca. <u>3,20 m²</u>	Wohnfläche gerundet	rd. 35,00 m ²
Wohnzimmer	ca. 17,40 m ²												
Kochnische	ca. 2,70 m ²												
Schlafzimmer	ca. 8,80 m ²												
Diele/Abstellecke	ca. 3,10 m ²												
Badezimmer	ca. <u>3,20 m²</u>												
Wohnfläche gerundet	rd. 35,00 m ²												
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m												
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzimmer mit Kochnische - Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer 												
Besonnung/Belichtung:	Zimmer nach Nordosten ausgerichtet												

⁹ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt. Die ermittelte Wohnfläche stimmt mit der Wohnflächenangabe in der Teilungserklärung (35,37 m²) überein.

Ausstattung Wohnung

Heizung:	Heizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmessern
Warmwasserbereitung:	zentral
Verbrauchserfassung Wasser:	Kalt- und Warmwasserzähler
Elektroinstallation:	in einfacher Ausführung und Ausstattung
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Spion Innentüren: Holztüren (weiß)
Bodenbeläge:	teilweise Kunststoffböden und Fliesen
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenverkleidungen:	tapeziert und gestrichen
Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Badewanne, Boden teilweise gefliest (grau), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (blau, überwiegend überstrichen), weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausführung

Ausstattung Kellerraum

Kellerabstellraum Nr. 77: Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Es besteht erheblicher Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen sowie an den Bodenbelägen. Die Innentüren und Türzargen sind beschädigt und erneuerungsbedürftig.- Im Badezimmer und in der Küche wurden die Wandfliesen größtenteils überstrichen.- An der Abmauerung der Badewanne wurden die Fliesen entfernt. Die Badewanne und das WC sind erneuerungsbedürftig- Gemäß Auskunft des Mieters sind die Verriegelungen der Fenster im Wohnzimmer sowie die Stromanschlüsse in der Diele und im Badezimmer defekt.- In der Küche ist keine Spüle vorhanden.
--------------------------	--

- Große Teile der Räume waren mit Schränken und Gegenständen zugestellt, sodass nur ein kleiner Teil der Wand- und Bodenbereiche sichtbar war. Über den Zustand der nicht sichtbaren Bauteile kann keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine Beurteilung
des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss.
- In der Wohnung besteht erheblicher Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf.

Sonstige Vereinbarungen
Sondernutzungsrechte:

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 77 vereinbart. Der Stellplatz befindet sich vor dem Haus Eifelstraße 12 und ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Er ist markiert und verfügt über eine Größe von ca. 2,50 m x 5,00 m. Der Pkw-Abstellplatz steht den jeweiligen Eigentümern zur ausschließlichen, dauernden und unentgeltlichen Nutzung zu.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen bzw. sind nicht bekannt.

Sondereigentum: Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat für den Ortsteil Kerpen-Brüggen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht.¹⁰ Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in Garagen oder in Tiefgaragen), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht) und gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.¹¹ Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf bestimmte Lagen bzw. Zonen.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts ist zum Stichtag 01.01.2024 ein Richtwert veröffentlicht, der für eine fiktive Immobilie mit den nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmalen gilt (Normobjekt). Die Anpassungen an das Wertermittlungsobjekt wurden anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1972	1973	1,01
Wohnfläche (m ²)	65	35	1,00
Modernisierungstyp	teilmmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Geschosslage Wohnung	1. OG	3. OG	0,99
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Anzahl Wohneinheiten	13 - 30	35	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Anpassungsfaktor gesamt:	(1,01*0,98*0,99*0,97*0,98*0,95)		0,88

¹⁰ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis Abs. 6.1.2 sowie „Örtliche Fachinformationen“ und Immobilien-Preis-Kalkulator unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

Immobilienrichtwert in €/m ²			1.970
Anpassungsfaktor		*	0,88
Anpassung Stichtag	30.10.2024	*	1,00
Angepasster Immobilienrichtwert (€/m ²)		rd.	1.734

Auf Grundlage des Immobilienrichtwerts wird der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor für das zu bewertende Wohnungseigentum auf 1.700 €/m² geschätzt.

Umrechnungskoeffizienten

- Baujahr:** Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr zugrunde zu legen, auch im Falle eines modernisierten Objekts. Für das abweichende Baujahr des Wertermittlungsobjekts (1973) beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,01.
- Wohnfläche:** Für die abweichende Wohnfläche des Wertermittlungsobjekts (35 m²) ist keine Anpassung erforderlich.
- Modernisierungstyp:** Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der ImmoWertV (2021) einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.
- In der Wohnanlage und in der zu bewertenden Wohnung wurden nur geringfügige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Modernisierungstyp wird daher als „baujahrtypisch“ eingestuft. Der Umrechnungskoeffizient beträgt hierfür 0,98.
- Geschosslage:** Für die Lage der zu bewertenden Wohnung im 3. Obergeschoss ist der Umrechnungskoeffizient mit 0,99 anzusetzen.
- Balkon:** Für den fehlenden Balkon beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,97.

Anzahl der Wohneinheiten: Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Für die abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude des Wertermittlungsobjekts (35 Wohnungen) wird der (interpolierte) Umrechnungskoeffizient mit 0,98 angesetzt.

Mietsituation: Für vermietete Wohnungen beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,95.

Stichtag: Eine Anpassung der Preisentwicklung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (30.10.2024) wird im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 nicht vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertermittlung, Kapitel 5.4.3.

Sondernutzungsrechte

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz (Außenstellplatz) vereinbart. Der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises hat in seinem Marktbericht für das Gebiet westlich der Ville (Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt) Kaufpreise für Außenstellplätze im Weiterverkauf veröffentlicht. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei 6.200 € (+/- 4.000 €). Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Stellplatzes (Lage im Stadtgebiet, Abmessungen) ist es angemessen, den Vergleichswert für den Pkw-Abstellplatz unterhalb des Mittelwertes anzusetzen. Der Wert des Sondernutzungsrechts an dem Pkw-Abstellplatz wird pauschal mit 4.000 € berücksichtigt.

Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 35 m², verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz, wie folgt:

1.700 €/m ² x 35 m ²	=	59.500 €
Sondernutzungsrechte	+	<u>4.000 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	63.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	-	<u>10.000 €</u>
	=	53.500 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd.	54.000 €

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹² Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹² Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

	<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	= 01.01.2024	30.10.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Kerpen-Brüggen	Kerpen-Brüggen
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	allg. Wohngebiet
Gebäudeart	= mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	= V	III - VII
Geschossflächenzahl	= 1,1	ca. 1,2
Zuschnitt	= rechteckig	trapezförmig
Bodenrichtwert	= 280 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Grundstücksgröße:	6.989 m ²
Geschossfläche: ¹³	8.361 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	$8.361 / 6.989 \text{ m}^2 = 1,2$

¹³ Siehe auch Seite 13 des Gutachtens.

Die Abweichung der GFZ vom Richtwertgrundstück wird mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt.¹⁴ Der Koeffizient beträgt für das zu bewertende Grundstück $UK_{GFZ 1,2} = 1,10$ und für das Richtwertgrundstück $UK_{GFZ 1,1} = 1,05$. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $1,10 / 1,05 = 1,05$.

Zuschnitt

Für den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht beeinträchtigt ist.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	6.989 m ²	
Objektspezifisch		
angepasster Bodenrichtwert:	280 €/m ² x 1,05 = 294 €/m ²	
	6.989 m ² à 294 €/m ²	= 2.054.766 €
Bodenwert beitragsfrei: ¹⁵		= 2.054.766 €

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 590/100.000 Miteigentumsanteils (MEA) an dem Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 590/100.000 MEA:

$$2.054.766 \text{ €} \times 590/100.000 = 12.123 \text{ €} \qquad \text{rd. } \mathbf{12.000 \text{ €}}$$

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4. Bei den angegebenen GFZ Umrechnungskoeffizienten ist die baurechtliche GFZ angesprochen.

¹⁵ Der Bodenwert wird für ein altlastenfreies Grundstück ermittelt. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten festgestellt werden, so wäre der ermittelte Bodenwert diesbezüglich zu modifizieren.

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeits-

gemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 6.1.3 Liegenschaftszinssätze für eigengenutztes und vermietetes Wohnungseigentum veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023 abgeleitet. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 8.5 und 8.6 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur $RND > 25$ Jahre berücksichtigt.
- Die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der Wohnflächenangabe in der Teilungserklärung festgestellt. Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).¹⁶ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 35 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/ Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen abgeleitet. Die Miete für die Wohnung

¹⁶ Siehe Kerpener Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

orientiert sich aufgrund des Baujahres und der zugrunde gelegten Ausstattung an den Mietpreisen der Gruppe „1961 - 1975“ des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden, folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 1961 - 1975	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen 30 m ² - 49,9 m ²	6,30 - 7,30

Unter Berücksichtigung des Baujahres (1973), der Größe (ca. 35 m²) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es angemessen, die Miethöhe oberhalb der Mietpreisspanne einzuordnen.

Für Pkw-Stellplätze wurden von der Stadt Kerpen oder vom zuständigen Gutachterausschuss keine Mietwerte veröffentlicht. Die marktüblich erzielbare Miete wird daher auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt. Unter Berücksichtigung der Wertigkeitsmerkmale des Stellplatzes (Lage, Abmessungen) ist eine marktübliche Miete von 25 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
3. Obergeschoss	35,00	7,50	263
Stellplatz		25,00	25

Nettokaltmiete pro Monat 288 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag) 3.456 €

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz ist über die angesetzte Miete berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von

Wertsprüngen wird eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	35 m ² Wohnfläche	x	13,75 €/m ²	=	481 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	104 €/Stellplatz	x	1 Stück	=	104 €
Verwaltungskosten Wohnen:	420 €/Wohnung			=	420 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	69 €
					1.074 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 50 Jahre) ermittelt und mit rd. 30 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises hat einen Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt. Der Zinssatz liegt bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 m² und einer durchschnittlichen Miete von 7,40 €/m² bei 1,8 % (+/- 1,4). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Gebäudeart (Wohnanlage), die Größe der Wohnung (35 m²), die Lage (Kerpen-Brüggen), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,80 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 23,02 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,80 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.¹⁷

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Sie sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung/Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Sondereigentum.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen wird auf ca. 10.000 € geschätzt. Das entspricht einem Wert von ca. 285 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 15 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

¹⁷ Vgl. Anhang B ImmoWertA, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)		3.456 €
Bewirtschaftungskosten	-	<u>1.074 €</u>
Jährlicher Reinertrag	=	2.382 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)		
1,80 % vom Bodenwertanteil 12.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	-	<u>216 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	2.166 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	*	<u>23,02</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	49.861 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>12.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.861 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/-	<u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	61.861 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>10.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	51.861 €
	rd.	<u><u>52.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	54.000 €
Ertragswert:	52.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 5 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Vergleichswert für das Wohnungseigentum wurde von einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert abgeleitet, der über Umrechnungskoeffizienten an die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst wurde. Die Vergleichswertermittlung dient der Stützung des Ertragswerts.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kerpener Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten¹⁸ Verkehrswert für den

590/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Türnich

Flur: 13

Flurstück: 2004, Gebäude- und Freifläche, Eifelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14

Größe: 6.989 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses Nr. 7, im Aufteilungsplan mit Nr. 77 bezeichnet und an dem Kellerraum gleicher Nummer sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 77,

zum Wertermittlungsstichtag 30. Oktober 2024 auf **52.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht das einem Wert von etwa 1.800 €/m² Wohnfläche (inkl. Pkw-Abstellplatz).

¹⁸ Gemäß ZVG; ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Der Wert entspricht in etwa dem 18-fachen des Rohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit geringfügig unterhalb der Spanne von 29,2 (+/- 9,5), die der Gutachterausschuss für vermietetes Wohnungseigentum veröffentlicht hat.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 19. Februar 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Lageplan Sondernutzungsrechte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

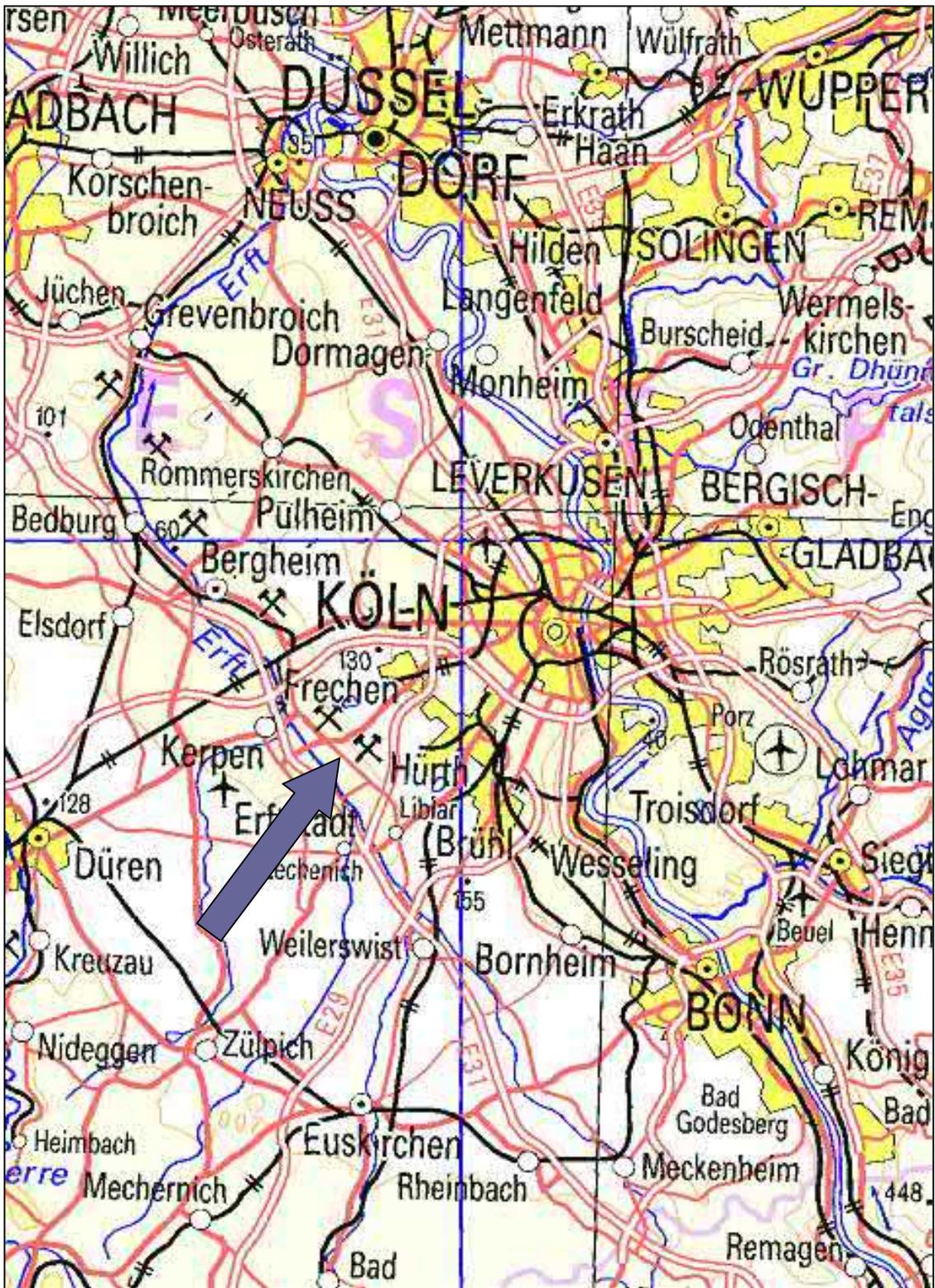
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m ²) gerundet
3. Obergeschoss	Wohnzimmer	3,49	* 4,98	17,38	1,00	17,40
	Kochnische	2,00	* 1,36	2,72	1,00	2,70
	Schlafzimmer	3,52	* 2,49	8,76	1,00	8,80
	Diele/Abstell.	1,93	* 1,61	3,11	1,00	3,10
	Badezimmer	1,92	* 1,67	3,21	1,00	3,20
Wohnfläche rd.						35,20
Summe Wohnfläche gerundet						35,00



Ansicht von Osten



Ansicht Hauseingang



Straßenansicht von Nordosten mit Pkw-Abstellplatz



Pkw-Abstellplatz Nr. 77 (Sondernutzungsrecht)