

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

031 K 005/23

Köln
der 28.09.2023
Bearb. Nr. AK-23-089

Betroffenes Objekt:

Wohnhaus mit Einzelgarage

Hauptstraße 306

50169 Kerpen-Horrem

Auftraggeber:

Amtsgericht Kerpen

Postfach 21 60

50151 Kerpen



Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

Verkehrswert 100.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Wohnhaus mit Einzelgarage

Hauptstraße 306

50169 Kerpen-Horrem

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 07.07.2023 / Abdruck 07.07.2023):

Grundbuch von Horrem, Blatt 2443

Gemarkung von Horrem, Flur 18

Lfd. Nr. 1

Flurstück 738 = 350,00 m²

Gebäude und Freifläche

Hauptstraße 306

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Abtl. II des Grundbuches Blatt 2443

Lfd. Nr. 1 und 2 zu 1

Amtsgericht Kerpen		Grundbuch von Horrem		Blatt 2443		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rök-Auflassung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1978 mit Rang nach Abt. III Nr. 1 für die "Maria Glück Bergbaugesellschaft mit beschränkter Haftung" in Köln eingetragen am 30. Juni 1978. <i>W. W. W.</i>				<i>M. Nolden</i>	
2	1	Der Miterbenanteil des Hubert Nolden (Abt. I Nr. 2 b) am Nachlaß der Katharina Nolden geborene Altendorff gepfändet für die Westdeutsche Landesbank Girozentrale (Landes-Bausparkasse) Himmelreichallee 40, 48130 Münster. Gemäß Pfändungsbeschuß des Amtsgerichts Kerpen vom 14. September 1993 - Az.: 35 M 4597/93-. Eingetragen am 22. Februar 1994. <i>M. Nolden</i>				<i>J. K. S.</i>	

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 5/23). Eingetragen am 07.07.2023.

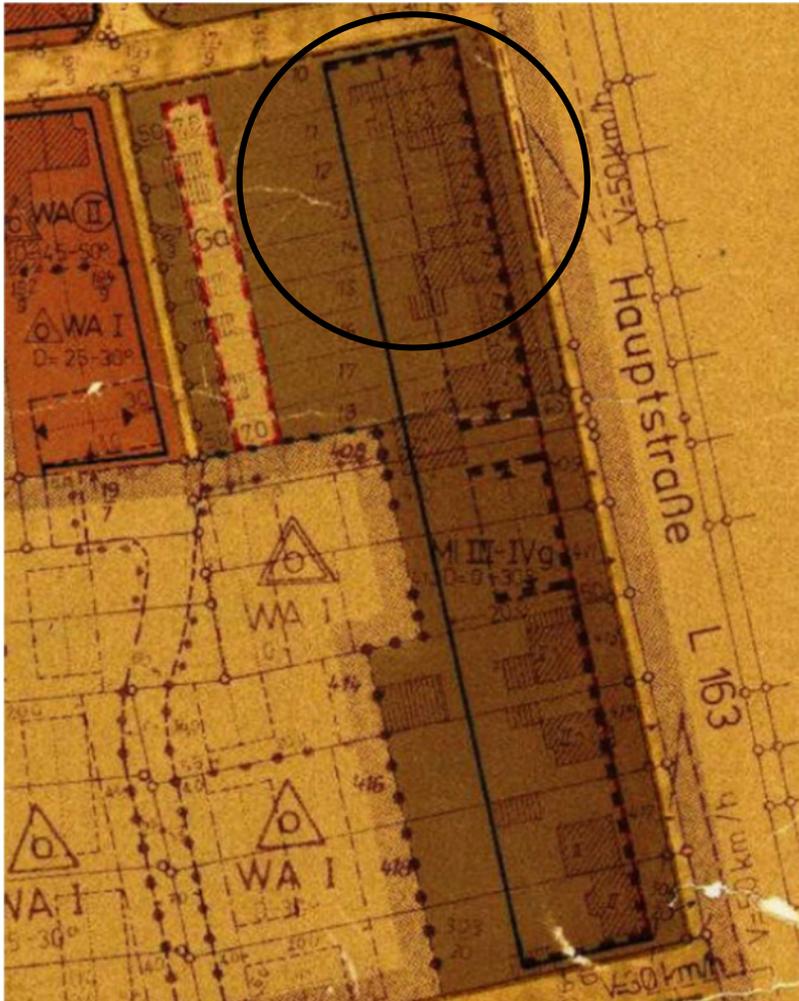
Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Kerpen v. 04.09.2023) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines Bebauungsplanes Nr. 2 a – „Am Stadion“ mit der Ausweisung MI; IIII - IV; g; GRZ 0,4; GFZ 1,21 – für das Bewertungsgrundstück kann ausnahmsweise eine GFR von 1,3 zugelassen werden. Rechtskräftig v. 28.09.1979,



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Kerpen v. 30.08.2023) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt war eigengenutzt, z. Z. leerstand.

Nach Amtsauskunft (Stadt Kerpen v. 11.09.2023) liegt keine öffentliche Förderung vor.

1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Kerpen v. 31.08.2023) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

1.3.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

1.3.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

1.3.9 Bergschäden

Nach Auskunft der RWE Power AG (Abteilung Bergschäden vom 08.09.2023) ist für das Objekt keine Bergschadensgefährdung erkennbar.

1.4 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden tlw. Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

1.5 Fotos



1) Ostansicht Hauptstraße



2) Ostansicht

1.6 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

Im Bauaktenarchiv der Stadt Kerpen und beim Eigentümer liegen keine Planunterlagen für das Wohnhaus vor.

Die Planunterlagen zur Errichtung einer Doppelgarage entsprechen nicht den Örtlichkeiten.

2. Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr unbekannt, vermutlich 1950er Jahre

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Es wurden nach Augenschein in den letzten 15 -20 Jahren keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt.

(I) Garage

Nichtunterkellerte, eingeschossige Garage mit Pultdach

Baujahr ca. 1966

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

2.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus:

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Mauerwerkswände.

Obergeschosse vermutlich Mauerwerkswände straßenseitig mit Fassadenplattenbekleidung in Mauerwerksoptik, gartenseitig mit Außenwandputz.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen vermutlich aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Kellergeschossdecke als Betondecke. Decke Erdgeschoss vermutlich als Holzbalkendecke. Decke Dachgeschoss als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstängeldachkonstruktion zweiseitig mit Zwerchgiebel, Tonziegeleindeckung und vermutlich baualtersklassentypischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Straßenseitig mit Fassadenplattenbeleidung in Mauerwerksoptik, gartenseitig helle Putzfassade, weiße Fenster, dunkle Dachflächen.

Weitgehend normale baualterstypische Wohnhausgestaltung.

(II) Garage

Einzelgarage in Massivbauweise. Mauerwerkswände, Wellzementplatteneindeckung, Stahlschwinger.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss, Anstrich der verputzten Wand- und Deckenflächen, Kellerbad und WC-Raum mit Wandfliesen. Obergeschoss Anstrich bzw. Tapezierung der verputzten Wandflächen und Deckenflächen, Teilbereiche mit Kunststoffdeckenpaneelen bzw. Holzdeckenbekleidung. Küche mit Fliesenspiegel. Dachgeschoss WC-Raum mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Kellergeschoss Metall- bzw. Holzfenster mit Einfachverglasung. Obergeschosse Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Türen:

Hauseingangstür als Aluminium mit Einfachverglasung, Innentüren als glatte Holztüren in Holzrahmen.

Fußböden:

Kellergeschoss Estrichoberboden, Kellerbad mit Bodenfliesen.

Obergeschoss überwiegend PVC-Oberboden bzw. Teppichboden. Bad mit Bodenfliesen,

Treppen:

Hauseingangstreppe als Betontreppe mit Bodenfliesen, Kellertreppe als offene Holztreppe mit Holzhandlauf. Geschosstreppe als geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf.

Sanitärinstallation:

Kellergeschoss Bad Waschtisch und Einbauwanne. WC-Raum mit WC-Anlage (stehend mit Druckspüler). Erdgeschoss Küche mit Installationsanschlüssen. Dachgeschoss WC-Raum mit WC-Anlage (stehend mit Druckspüler) und Waschtisch. Dezentrale Warmwasserversorgung mit Elektrodurchlauferhitzer.

Elektroinstallation:

Baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, kein FI-Schalter. Küche mit Elektroherdanschluss. Klingelanlage.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (außer Betrieb). Wärmeverteilung über Flachheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten / kein Zubehör.

2.1.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem einfachen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard.

2.1.5 Außenanlagen

Hauszuwegung mit Betonsteinplattenbelag. Vorgarten und Hausgarten verwildert.

Im Garten sind erdgeschossig Anbauten an das Haupthaus vorhanden, vermutlich vormals für Kleintierhaltung etc..

2.1.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Summe Wohnfläche 80,00 m²

=====

2.1.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1 (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus 148,00 m²

=====

(II) Garage 24,00 m²

=====

2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung wird durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

- Es liegt hier ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungsstau vor. Die Heizungsanlage ist außer Betrieb und vermutlich abgängig. Oberböden und Oberflächen sind abgängig. Der Vorgarten / Hausgarten ist verwildert. Die gartenseitigen Anbauten sind nach Augenschein abgängig und werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Für Kleinreparaturen / Instandsetzungen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit / Vermietbarkeit wird hier ein pauschaler Abschlag (ca. 500 €/m²) berücksichtigt – keine Modernisierungen.

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 40.000,00 €

2.2.2 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienreihenwohnaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Garage. Baujahr vermutl. 1950er / 1966. Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 80,00 m². Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Keine direkte Zugänglichkeit des Gartens. Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern und WC-Raum. Bad und WC-Raum sind im Kellergeschoss angeordnet. Der Wohnhausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen sind eher klein, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Tlw. Durchgangszimmer. Bad / WC-Raum im Kellergeschoss. Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss. Abstellmöglichkeiten für PKW in der Garage.

2.3 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben. Die Objektgröße (80 m² Wohnfläche), Grundrissbesonderheiten und Instandhaltungszustand schränken den Interessentenkreis aber ein.

Derartige Objekte werden in der Regel bei einem Eigentümerwechsel modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst.

Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine deutlich höhere Ausnutzung des Grundstücks. Aus sachverständiger Sicht ist dies aufgrund des kleinen Grundstücks nur in Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken sinnvoll.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem hohen Zinsniveaus ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.