

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5
Mittelstraße 44, 50169 Kerpen-Horrem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 31 K 12/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 28.05.2024, eingegangen am 07.06.2024
Ortstermin am	: 08.07.2024
Wertermittlungstichtag	: 08.07.2024
Qualitätsstichtag	: 08.07.2024
Verkehrswert	: EUR 150.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	10
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 7.850 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 8, Flurstück 666	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.3	Vergleichswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagen	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.05.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Horrem, Blatt 2365 eingetragenen 7.850 / 100.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Gemarkung Horrem, Flur 8, Flurstück 666, Gebäude- und Freifläche:
"Mittelstrasse 44" in der Größe von 648 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
1. Obergeschoss Mitte und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit
Nr. 5 bezeichnet,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 08.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Herr XX, Eigentümer

anwesend.

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

Das zu bewertende Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt.

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
Mittelstraße 44

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Kerpen

Wohnungsgrundbuch von : Horrem, Blatt 2365, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

¹ Definition gemäß § 194 BauGB

Gemarkung : Horrem

Flur : 8

Flurstück : 666

Größe : 648 m²

Miteigentumsanteil : 7.850 / 100.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 7.850 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 8, Flurstück 666, Gebäude- und Freifläche, "Mittelstraße 44" in der Größe von 648 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Horrem 2361-2372, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches^{1, 2} : lfd. Nr. 1: Tankstellenverbot zugunsten der Gasolin Aktiengesellschaft, Berlin. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 6. Juli 1970 eingetragen am 30. Dez. 1970 in Blatt 0498, mit dem Wohnungseigentum hierher übertragen am 15. Dez. 1975.

lfd. Nr. 6: Insolvenzverfahrensvermerk

lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 14.06.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt am Rande des Zentrums von Kerpen-Horrem, an der "Mittelstraße", ca. 300 m vom Geschäftszentrum von Horrem entfernt. Die "Mittelstraße" ist als wenig befahren anzusprechen. Südwestlich, in ca. 400 m Entfernung, verläuft eine Bahnstrecke. Ca. 900 m südöstlich verläuft die Bundesautobahn 4 und südwestlich in ca. 1.800 m Entfernung die Bundesautobahn 61. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 70.000 Einwohner. Der Stadtteil Horrem hat ca. 13.200 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Horrem selbst und in Kerpen-Sindorf (ca. 4 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen, in ca. 6 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 8 km Entfernung.

¹ Wohnungsgrundbuch von Horrem, Blatt 2365, letzte Änderung 15.04.2024, Amtlicher Ausdruck vom 15.04.2024

² Diese Eintragungen wirken sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Kindergarten, Grundschule und Hauptschule können in Horrem besucht werden. Eine Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem-Sindorf, in ca. 2,5 km Entfernung, vorhanden. Ein Gymnasium kann in der Kernstadt Kerpen besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 4 (Aachen – Köln – Olpe) ist ca. 5 km entfernt. Das Autobahnkreuz Kerpen ist ca. 6 km entfernt. Es stellt die Anschlussstelle der Bundesautobahn 4 an die Bundesautobahn 61 (Venlo – Koblenz) dar. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Au (Sieg) - Köln - Düren sowie der Regionalbahnstrecken Bedburg - Köln sowie Aachen - Köln befindet sich in Horrem, in ca. 700 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 20 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich der "Mittelstraße" aus Mehrfamilienhäusern und Wohn-/Geschäftshäusern, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (u.a. Restaurant/Brauhaus) in geschlossener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber sind ein Sozial-kulturelles Zentrum und eine Kirche mit Parkplatz vorhanden. Nordöstlich ist die Gemeinschaftshauptschule Horrem gelegen. Südlich ist ein Schützenheim vorhanden. Rückwärtig grenzen PKW-Reihengaragen an das zu bewertende Grundstück.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 648 m² groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und grenzt im Osten an die "Mittelstraße". Das zu bewertende Grundstück ist ca. 21 m breit und durchschnittlich ca. 31 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 16.07.2024 liegt im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück eine Eintragung vor: "Die Prüfung ergab, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um einen Altstandort einer ehemaligen Tankstelle handelt. Im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung wurde der Altstandort zurückgebaut und kleinräumige, nutzungstypische Bodenverunreinigungen mittels Aushubs saniert. Tatsachen, die auf eine bestehende schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind mir nicht bekannt. Geringfügige Bodenverunreinigungen können allerdings aufgrund der Nutzungshistorie nicht vollends ausgeschlossen werden."

Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Da gemäß den o.g. Ausführungen eine Sanierung mittels Aushub stattgefunden hat, wird für die weitere Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich diese Gegebenheiten nicht auf den Verkehrswert auswirken.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.06.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus "Mittelstraße 44" bebaut.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 1. Obergeschoss Mitte des Mehrfamilienhauses "Mittelstraße 44" befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Nr. 5 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss des Gebäudes befindet.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 25.06.2024 ist die Erschließungsanlage "Mittelstraße" als öffentliche Straßen endgültig hergestellt. Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind für das vorliegende Grundstück abgegolten. Gemäß Auskunft vom 15.08.2024 können Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 10.06.2024 weist der rechtsgültige Bebauungsplan Horrem Nr. 7 "südl. Mittelstraße", 1. Änderung vom 30.12.1974 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MK Kerngebiet
- zwingend IV-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,2
- Dachneigung 0-3°
- geschlossene Bauweise.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem beidseitig angebauten, vollunterkellerten, viergeschossigen, Mehrfamilienhaus bebaut, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist.

Das Gebäude ist, wie bereits erwähnt, in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gemäß der Teilungserklärung sind insgesamt 12 Wohneinheiten (WE) vorhanden.

Die Geschosse sind durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Über jedes der vier oberirdischen Geschosse erstrecken sich jeweils drei Wohnungen. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss Mitte.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1971¹ fertiggestellt. 1988² erfolgte der Umbau des ursprünglichen Flachdaches zu einem Walmdach.

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Außenwände in Kalksandsteinmauerwerk (d=30 cm), Innenwände in Kalksandstein- bzw. Bimsmauerwerk

Fassade : Sockel in Buntsteinputz, tlw. in strukturiertem Beton, tlw. mit Sparklinkern verblendet

Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen

¹ Bauschein vom 22.05.1970 (Bauvorhaben "Neubau eines 8 und 12-Familienwohnhauses mit 15 Garagen"), Teil-Schlußabnahmeschein ("12-Familienwohnhaus") vom 24.09.1971

² Baugenehmigung vom 29.03.1988 ("Änderung des Flachdaches zu einem Walmdach"), Bescheinigung über Bauzustand – Fertigstellung vom 28.10.1988

Treppen	: Betontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zu den Geschossen, Betonkelleraußentreppe mit Metallgeländer
Dächer	: oberhalb des dreigeschossigen Bereiches Flachdach als Dachterrasse, im Übrigen flachgeneigtes Walmdach mit Betondachsteindeckung
Dachentwässerung	: tlw. innenliegend, tlw. Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, mit Metallabdeckung
<u>Ausbau</u>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 1984) über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Fußböden	: im Treppenhaus Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhausflur Buntsteinputz, im Kellergeschoss verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: im Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster

Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierter Briefkastenanlage und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Kelleraußentür als Metalltür, Wohnungseingangstüren als weiß lackierte Holztüren (in der zu bewertenden Wohnung mit Spion und Querriegelschloß) in Holzzargen, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: die oberste Geschossdecke ist mit Mineralfaser (d=8 cm) wärmegeklämmt
besondere Ausstattungsmerkmale	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte, Balkone/Loggien als auskragende Betonplatten mit massiver Brüstung
Zustand	: Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Balkon-/Loggia-Brüstungen sind fleckig. An der Betonuntersicht oberhalb der Loggia der zu bewertenden Wohnung sind Abplatzungen und Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Nach Auskunft des WEG-Verwalters sollten die Loggien insgesamt auf Undichtigkeiten überprüft werden. Die massiven seitlichen Trennwände der Loggia der zu bewertenden Wohnung weisen Putzrisse auf. An der Kelleraußentreppe sind im Stützwandbereich Putzrisse vorhanden. Im Kellergeschoss ist im Außenwandbereich tlw. Feuchtigkeit vorhanden. Der Heizkessel ist 40 Jahre alt und in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5:

Warmwasserversorgung	: dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer (Bad) bzw. Elektrountertischgerät (Küche)
Fenster	: einfach verglaste Holzfenster, in Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer als bodentiefe Elemente mit Holzverkleidung im unteren Bereich
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Innentüren als weiß lackierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
Zustand	: Die Wohnung Nr. 5 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Holzfenster(-elemente) sind überaltert und einfach verglast. Die Ausstattung des Bades ist tlw. überaltert und nicht mehr zeitgemäß; die Emaille der Badewanne ist stumpf. Anmerkung: Im Sicherungskasten in der Diele ist kein Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) vorhanden.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 liegt, wie bereits ausgeführt, im 1. Obergeschoss Mitte.

Wohnung Nr. 5:

Diele : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert

Schlafzimmer : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert

Bad	: mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch, z.T. raumhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke tapeziert. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Küche	: Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke tapeziert
Spind	: innenliegend, Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert
Wohnzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zur Loggia
Loggia	: als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag und massiver Brüstung, überdeckt durch die darüber gelegene Loggia, Zugang vom Wohnzimmer.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Anmerkung: Alle Fenster und die Loggia der zu bewertenden Wohnung sind nach Westen hin ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 5 gemäß Aufteilungsplan liegt im Kellergeschoss des Gebäudes. Er ist durch eine Holzlattenkonstruktion von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt, durch eine Holzlattentür verschlossen und in der Örtlichkeit mit der Nr. "3" gekennzeichnet.

Anmerkung: Die Nutzung der wohnungsergänzenden Kellerräume ist intern vertauscht, so dass der Eigentümer derzeit den Kellerraum Nr. 3 lt. Aufteilungsplan (in der Örtlichkeit mit Nr. "5" gekennzeichnet) nutzt.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen zwei Trockenkeller zur Verfügung.

4.2 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 wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Walmdach (statt Flachdach) neu (1988)

Fenster/Außentüren

- isolierverglaste Kunststofffenster im Treppenhaus neu

Sanitärräume/Bäder

- in der zu bewertenden Wohnung: Fliesen tlw. neu, Elektrodurchlauferhitzer neu

Innenausbau

- Wände in Buntsteinputz im Treppenhausflur
- in der zu bewertenden Wohnung: Laminatböden im Wohn- und Schlafzimmer neu (ca. 2020)
- in der zu bewertenden Wohnung: Bodenfliesen in Diele und Küche neu

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.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsgrades erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 3,75

Eigentumswhg. Nr. 5

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1971 Gebäudealter = 53 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 53 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 4	+ 12	+ 22	+ 32

gewählte RND-Verlängerung: + 4

Die Restnutzungsdauer (RND) wird, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter ± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswhg. Nr. 5	1971	80 Jahre	-53 Jahre +4 Jahre (I+M)	= 31 Jahre

(I+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW

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.

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

Wohnung Nr. 5 (laut Aufmaß)

Diele	$1,24 \times 3,85 + 0,99 \times 0,85$	5,62 m ²
Schlafzimmer	$3,36 \times 5,22$	17,54 m ²
Bad	$3,16 \times 1,70$	5,37 m ²
Küche	$3,18 \times 1,98 + 0,99 \times 0,87$	7,16 m ²
Spind	$0,74 \times 1,63$	1,21 m ²
Wohnzimmer	$4,12 \times 5,23$	21,55 m ²
Loggia	$1,40 \times 11,78/4$	4,12 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 5 insgesamt		<u>62,57 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : rückwärtige Hoffläche asphaltiert

Eingrünung : einige Gehölze

Sonstiges : Beete mit Kiesschüttung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Asphalt der Hoffläche ist aufgrund von Durchwurzelung tlw. uneben.

5 Wertermittlung des 7.850 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 8, Flurstück 666

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 150.199,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 150.360,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird. Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Horrem, Blatt 2365 eingetragenen 7.850 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 8, Flurstück 666, Gebäude- und Freifläche: "Mittelstraße 44" in der Größe von 648 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.07.2024 somit auf gerundet

EUR 150.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss Mitte eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses (mit insges. 12 Wohneinheiten), bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Loggia (Wohnung Nr. 5) und einem wohnungsergänzenden Keller-raum (Nr. 5)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Mittelstraße 44 50169 Kerpen-Horrem
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1971

Wohnfläche (laut Aufmaß) : 62,57 m²

Nummer der Wohnung lt. : Nr. 5
Aufteilungsplan

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Eintragungen in Abt. II¹ : lfd. Nr. 1: Tankstellenverbot

lfd. Nr. 6: Insolvenzverfahrensvermerk

lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um einen Altstandort einer ehemaligen Tankstelle; im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung wurde der Altstandort zurückgebaut und kleinräumige, nutzungstypische Bodenverunreinigungen mittels Aushubs saniert.

Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden²

¹ Diese Eintragungen wirken sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² online-Portal denkmal.nrw sowie www.stadt-kerpen.de (Liste der Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Kerpen)

-21-

Nutzung des Objektes	: das zu bewertende Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 13.06.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: HaVeTimm Hausmanagement GmbH Hahnenstraße 45-47 50171 Kerpen Tel.: 02273 / 600 120
Hausgeld	: EUR 221,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
Gewerbebetrieb	: in dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	: 08.07.2024
Verkehrswert	: EUR 150.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.08.2024

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Wohnungsgrundbuch von Horrem, Blatt 2365, letzte Änderung 15.04.2024, Amtlicher Ausdruck vom 15.04.2024
- Kopie der Bewilligungserklärung vom 06.07.1970 zu der in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- Flurkarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 10.06.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen UR.-Nr. 830/1975 vom 22.05.1975 aus der Grundakte des Amtsgerichts Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 14.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 16.07.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.06.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 25.06.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Kerpen vom 10.06.2024, Kopie des Bebauungsplanes Horrem Nr. 7 "Rathausstraße", 1. Änderung
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 13.06.2024

- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 30.01.2024
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2022)
vom WEG-Verwalter überlassen
- Wirtschaftsplan vom 12.04.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.05.2023
- Beschlussammlung Stand 09.08.2023

8 Anlagen

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 8 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 9 bis 10 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan |
| Anlage 11 | Auskunft aus dem Altlastenkataster
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 12 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 14 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



