

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 019/23

betreffend den 207/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage und einer separaten Tiefgarage bebauten Grundstück

Rathausstraße 38

50169 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss und an einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 53.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57

Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail info@sv-tschersich.de



Der Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums wurde zum Stichtag 31. Januar 2024 ermittelt mit **175.000 €**.

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

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungs-/Teileigentum; 4-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss, mit Balkon und einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Wohngebäude Rathausstraße 38 in Kerpen-Horrem, Wohnfläche ca. 86 m ² , sowie ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, WC, Balkon sowie ein Kellerabstellraum Die Wohnanlage und die Tiefgarage wurden ca. 1972 errichtet. Das Wohngebäude wurde teilweise modernisiert.
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 und der Stellplatz werden von einer Verwandten des Eigentümers genutzt.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
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 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 69.500 Einwohner. ¹ Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Horrem Der Ortsteil Horrem liegt im nördlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 13.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 55 in Richtung Köln verläuft nördlich von Horrem. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Horrem ist an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen angeschlossen.
Entfernungen:	Ortskern Horrem..... ca. 0,7 km Bushaltestelle ca. 0,4 km Bahnhof Horrem..... ca. 0,9 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen..... ca. 3,5 km Kölner Stadtgrenze ca. 15,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 30,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten, Grundschulen, eine Hauptschule und eine Mädchen-Realschule sind in Horrem vorhanden. Eine Realschule und eine Gesamtschule befinden sich im Schulzentrum Horrem-Sindorf. Ein Gymnasium ist in Kerpen-Stadt vorhanden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Rathausstraße und der Hauptstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	am westlichen Ortsrand von Horrem, auf der Nordseite der Rathausstraße, Ecke „Weißer Weg“

¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenart:	Rathausstraße: Durchgangsstraße (L 277) mit hohem Verkehrsaufkommen Weißer Weg: Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	einfache bis mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise Westlich vom Wertermittlungsobjekt befinden sich Wald- und Wiesenflächen.
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr auf der Rathausstraße
Parkmöglichkeiten:	in der Rathausstraße

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Lage:	Ecklage
Straßenfront:	ca. 70 m zur Rathausstraße ca. 60 m zur Straße „Weißer Weg“
Grundstückstiefe:	ca. 57 m im Mittel
Grundstücksgröße:	4.069 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	Das Wohnhaus und die Tiefgarage werden von der Rathausstraße aus erschlossen. Der Zugang und die Zufahrt (Feuerwehr) zum rückseitigen Grundstück ist zusätzlich über die Straße „Weißer Weg“ möglich.
Straßenausbau:	Rathausstraße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigem Geh- und Radweg, Entwässerung und Beleuchtung Straße „Weißer Weg“: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung

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

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 3 von 1968 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), 8 Vollgeschosse, Dachneigung 0° - 3°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0.

Bauordnungsrecht

Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung von 1970 für den Neubau eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit separater Tiefgarage vor. Die Schlussabnahme wurde 1972 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 Bewertungsgrundstücks der Zulässigkeit entspricht.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, 8-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach und einer separaten 1-geschossigen Tiefgarage bebaut.

Das Gebäude ist als Neunspanner konzipiert. Insgesamt befinden sich 72 Wohnungen im Objekt. Die Tiefgarage - mit 20 Pkw-Stellplätzen - befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks. Das Dach der Tiefgarage ist mit Asphalt befestigt und wird als Parkplatz genutzt.

Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist überwiegend begrünt, mit Bäumen bepflanzt und z. T. mit einer Hecke bzw. einem Zaun eingefriedet. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Neben der Zuwegung befindet sich ein befestigter Mülltonnenabstellplatz. Im rückseitigen Grundstücksteil ist ein eingezäunter Kinderspielplatz vorhanden. Vor und hinter dem Wohngebäude verläuft jeweils eine Feuerwehrezufahrt, die mit Rasengittersteinen befestigt ist.

Abweichend von den Angaben in der Teilungserklärung wurden an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze keine oberirdischen Pkw-Stellplätze hergestellt. Pkw-Stellplätze sind nur im östlichen Grundstücksbereich auf dem Tiefgaragendach und neben der Tiefgarageneinfahrt vorhanden.

Die Wohnanlage mit Tiefgarage wurde 1979 in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 5. Obergeschoss.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Nutzungseinheiten:	72 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	Balkonsanierung (in Teilbereichen), Erneuerung der Kanalrohrleitungen im Keller
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Kamin:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verklankert, z. T. gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z. T. Holzfenster mit Einfachverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, separate Briefkastenanlage, überdacht, beleuchtet, ebenerdiger Zugang
Heizung:	Ölzentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2005, gemäß Energieausweis)
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch (überwiegende) Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend

Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss z. T. erneuert
Treppenhaus:	Betontreppe mit Werksteinbelag und Edelstahlgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, ebenerdiger Zugang zum Aufzug, Feuerschutztüren zu den Erschließungsfluren
Erschließungsflur (5. OG):	Linoleumboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Kellergeschoss:	Estrichboden gestrichen, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus, Heizungsraum, Öltankraum und zur Tiefgarage, Kellerabstellräume mit Holzlatten abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Waschküche, Trockenraum, Müllraum, Fahrradabstellraum, Heizungsraum, Öltankraum (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 6 Personen mit 9 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 7. Obergeschoss)
Sonderbauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone als auskragende Betonplatten mit massiven Brüstungen, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

3.1.2 Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage

Nutzungseinheiten:	20 Pkw-Stellplätze
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart:	Massivbau, 1-geschossig
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach, Stahlbeton, befahrbar

Dacheindeckung:	Asphalt
Lüftung:	natürliche Belüftung
Zufahrt:	1-spurige Rampe, elektrisch betriebenes Rollgittertor
Zugang:	über das Kellergeschoss des Wohngebäudes
Lichte Höhe:	im Torbereich ca. 2,00 m

3.1.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.1.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Kinderspielfeld, Mülltonnenabstellplatz, Einfriedungen

3.1.5 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	- Fortführung der Balkonsanierungen - Erneuerung der Aufzugsanlage
Baumängel/Bauschäden:	keine erkennbar bzw. bekannt
Allgemeinzustand:	- Das Wohngebäude und die Tiefgarage wurden regelmäßig instandgehalten. Am Wohngebäude wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt (Fenster (überwiegend), Hauseingangstür, Eingangsbereich, Treppenhaus, Heizung, z. T. Leitungen). - Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.
Besonderheiten:	Gemäß Teilungserklärung befinden sich 52 oberirdische Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück, an denen Sondernutzungsrechte vereinbart sind. Abweichend zu den Angaben in der Teilungserklärung wurden nicht alle Pkw-Stellplätze hergestellt. Die im Aufteilungsplan dargestellten Stellplätze an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze fehlen. Diese Unstimmigkeiten kön-

nen nur über die Änderung der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans behoben werden.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine vorhanden

Beschlüsse der

Eigentümergeinschaft:

In der Eigentümerversammlung am 21.09.2021 wurden u. a. folgende Maßnahmen beschlossen:

- Erneuerung der Aufzugsanlage in 2022/2023. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Erhaltungsrücklage.³
- Fortführung der Balkonsanierung bezogen auf die Hausfront zum Großparkplatz. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Energetischer Zustand:

- Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 142,01 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2017. Der Energieausweis ist gültig bis zum 15.11.2028.
- Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht bis auf die Erneuerung der Fenster dem Baujahr.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 53

Lage der Wohnung:

5. Obergeschoss

Modernisierungen:

ca. 2002: Fenster erneuert
ca. 2013: Badezimmer, WC, Bodenbeläge und einzelne Türen erneuert

Raumaufteilung:

4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, WC, Balkon sowie ein Kellerabstellraum

Wohnfläche:⁴

Wohnzimmer ca. 35,20 m²
Schlafzimmer ca. 14,20 m²
Kinderzimmer I ca. 8,90 m²
Kinderzimmer II ca. 9,00 m²

³ Die Maßnahme wurde noch nicht durchgeführt.

⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

	Küche.....ca. 6,50 m ²
	Dieleca. 3,50 m ²
	Flurca. 1,40 m ²
	Badezimmerca. 3,50 m ²
	WCca. 1,40 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %)ca. 2,00 m ²
	Wohnfläche gesamtrd. 86,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Das Wohnzimmer ist Durchgangszimmer zur Küche und zum Flur. Vom Flur aus sind die Kinderzimmer und das WC zu erreichen. - Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zum Balkon. - Diele mit Abstellecke - Die Kinderzimmer verfügen nur über eine geringe Wohnfläche (< 10 m²).
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer I nach Westen, Kinderzimmer II nach Norden ausgerichtet
<u>Ausstattung Wohnung</u>	
Heizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmessern
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer und Untertischgerät
Elektroinstallation:	in baujahrtypischer Ausführung und Ausstattung
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Spion, Stahlzarge Innentüren: Holztüren, z. T. als Kassettentüren, Holzzargen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	Stein
Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Diele gefliest (hell)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (hell)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Flur mit Paneelen verkleidet, mit integrierten Leuchten

Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest (hell), Wände raumhoch gefliest (hell), Decke mit Paneelen verkleidet, mit integrierten Leuchten, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Waschmaschinenanschluss
WC:	mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (hell), Wände türhoch gefliest (hell), Decke verputzt und gestrichen, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Glasbaustein-Fenster
Balkon:	Betonboden gestrichen, massive Brüstung, überdacht

Ausstattung Kellerraum

Kellerabstellraum Nr. 53:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, mit Holzlaten abgetrennt
---------------------------	--

Ausstattung Stellplatz

Tiefgaragenstellplatz Nr. 53:	mit Stellplatzmarkierung, Nutzfläche ca. 2,40 m x 5,00 m, Breite im Bereich der Stütze ca. 2,30 m
-------------------------------	---

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	- In der Küche ist ein alter Wasserschaden vorhanden. Hier sind die Wandbekleidungen wieder herzustellen. - Der Laminatboden im Wohnzimmer weist in Teilbereichen Fugen auf.
--------------------------	--

Allgemeine Beurteilung

des Sondereigentums:	- Die Wohnung verfügt über einen baujahrtypischen Grundriss. - In der Wohnung wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen (Fenster, Badezimmer, WC, Bodenbeläge, z. T. Türen). - Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.
----------------------	--

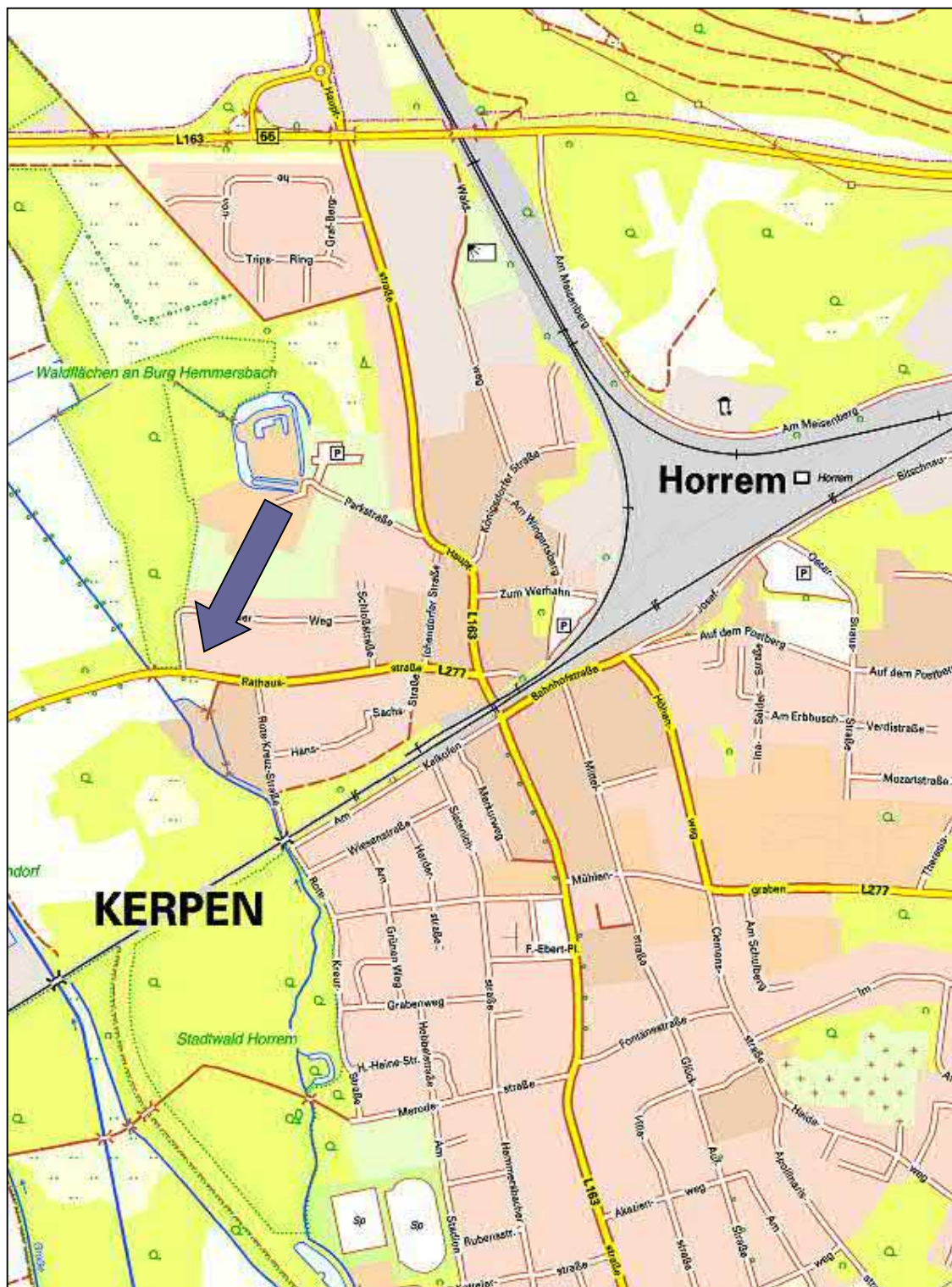
Sonstige Vereinbarungen/Informationen

- Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
- Besonderheiten: Gemäß Auskunft der Verwaltung hat jeder Eigentümer die Kosten für den Austausch der Fenster in seiner Einheit selber zu tragen.

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen, da die Kosten für die geplanten Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
- Die Unstimmigkeiten in Bezug auf die oberirdischen Pkw-Stellplätze können nur über die Änderung der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans behoben werden. Ob diese Änderungen tatsächlich durchgeführt werden und ob hierdurch Kosten für die jeweiligen Eigentümer entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.⁵
- Sondereigentum: Die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung sind geringfügig. Für das Sondereigentum werden daher keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

⁵ Es handelt sich hierbei zudem um eine rechtliche Angelegenheit, die ggf. anwaltlich zu klären ist.



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



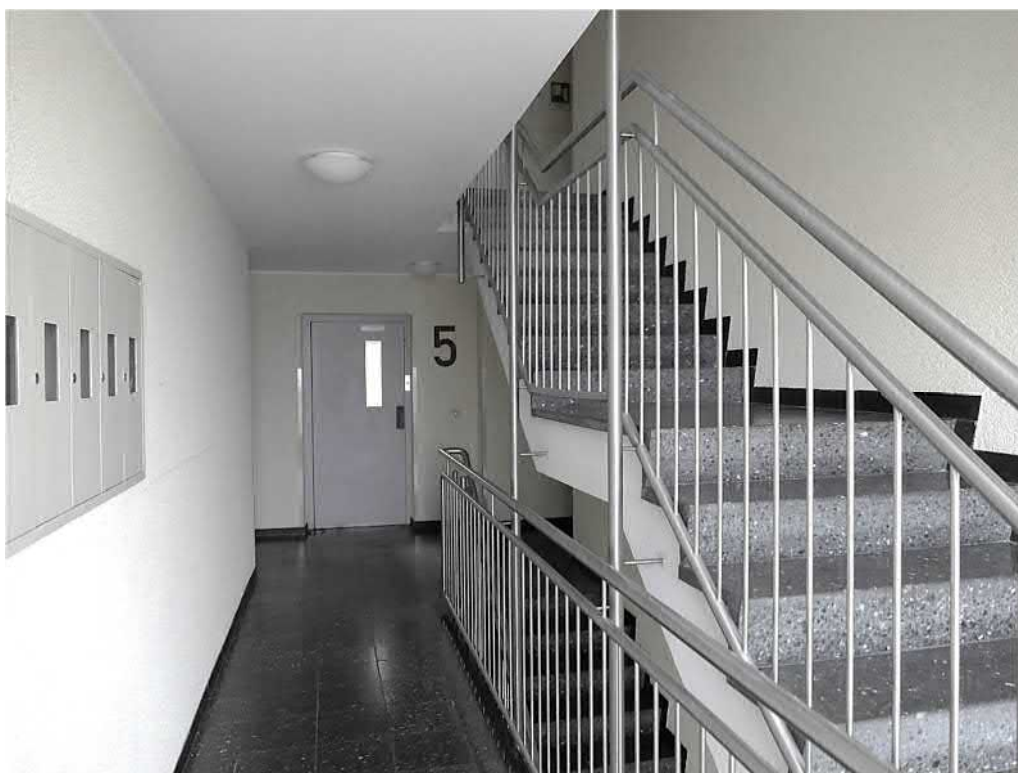
Straßenansicht von Nordwesten (von der Straße „Weißer Weg“)



Straßenansicht von Südwesten (von der Rathausstraße)



Hauseingang



Treppenhaus



Zufahrt zur Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 53