

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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 63
mit einem Tiefgaragenstellplatz
Rathausstraße 38, 50169 Kerpen-Horrem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 20/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 12.12.2023, eingegangen am 19.12.2023
Ortstermine am	: 24.01.2024 und 29.01.2024
Wertermittlungstichtag	: 29.01.2024
Qualitätsstichtag	: 29.01.2024
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 186.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	10
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	14
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	19
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des 207 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 11, Flurstück 2440	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Vergleichswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	21
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
7	Literatur / Unterlagen	24
8	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 12.12.2023 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und Teileigentums-
grundbuch von Horrem, Blatt 2517 eingetragenen
207 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Horrem, Flur 11, Flurstück 2440, Gebäude- und Freifläche:
Wohnen "Rathausstraße 38" in der Größe von 4.069 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63 im
6. Obergeschoss und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 63,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 24.01.2024, 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 dieses Ortstermines untersagte der Eigentümer die
Innenbesichtigung des Objektes.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde ein zweiter Ortstermin auf

Montag, den 29.01.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Der Eigentümer wurde rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Herr XX, Eigentümer, und seine Ehefrau.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die zu bewertende Wohnung wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die dem Aufteilungsplan entnommene Grundrisszeichnung der Wohnung wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das zu bewertende Objekt wird von dem Eigentümer und seiner Familie 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

¹ Definition gemäß § 194 BauGB

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50169 Kerpen-Horrem Rathausstraße 38
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Wohnungs- und Teileigentums- grundbuch von	: Horrem, Blatt 2517, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Horrem
Flur	: 11
Flurstück	: 2440
Größe	: 4.069 m ²
Miteigentumsanteil	: 207 / 10.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 207 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 11, Flurstück 2440, Gebäude- und Freifläche, Wohnen "Rathausstraße 38" in der Größe von 4.069 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63 im 6. Obergeschoss, bestehend aus 4 ¹ Zimmern nebst 6 Nebenräumen, darunter die Tiefgarage Nr. 63.

¹ Anmerkung: In der Vergangenheit wurden die Küche und ein angrenzendes Kinderzimmer zur heutigen Wohnküche baulich verbunden. Somit sind in der Örtlichkeit nur noch 3 Zimmer vorhanden.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Horrem 2461-2532, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II : lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk
des Grundbuches^{1, 2}

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom
22.12.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt am Ortsrand von Kerpen-Horrem, an der Straßenecke "Rathausstraße/Weißer Weg", ca. 1.000 m vom Ortskern entfernt. Die "Rathausstraße" (Landstraße 277) ist als stark befahrene Ortseingangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung nach Kerpen-Sindorf dar. Der "Weißer Weg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Südöstlich, in ca. 350 m Entfernung, verläuft eine Bahnstrecke. Ca. 1.200 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61 und südöstlich in ca. 1.600 m Entfernung die Bundesautobahn 4. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 69.500 Einwohner. Der Stadtteil Horrem hat ca. 13.200 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Horrem selbst und in Kerpen-Sindorf vorhanden.

¹ Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 2517, letzte Änderung 28.07.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.07.2023

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

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen, in ca. 6 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 3 km Entfernung.

Kindergarten, Grundschule und Hauptschule können in Horrem besucht werden. Eine Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem-Sindorf, in ca. 1.000 m Entfernung, vorhanden. Ein Gymnasium kann in der Kernstadt Kerpen (ca. 5,5 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 4 (Aachen – Köln – Olpe) ist ca. 3,5 m entfernt. Das Autobahnkreuz Kerpen ist ca. 5 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. 900 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 20 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich der "Rathausstraße" aus Mehrfamilienhäusern, vereinzelt als mehrgeschossiger Wohnungsbau, zusammen. Im Bereich des "Weißer Weg" sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Westlich sind unbebaute Waldgrundstücke vorhanden. Auf der gegenüber liegenden Seite der "Rathausstraße" ist die Hofanlage "Horremer Mühle" mit Pferdehaltung vorhanden.

Durch die stark befahrene "Hauptstraße" (L 277), die Bundesautobahnen und die Bahnstrecke kommt es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 4.069 m² groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und grenzt im Süden an die "Rathausstraße" und im Westen an den "Weißer Weg". Das zu bewertende Grundstück ist durchschnittlich ca. 70 m breit und ca. 58 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 10.01.2024 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 21.12.2023 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus "Rathausstraße 38" sowie mit einer angrenzenden Tiefgarage bebaut.

Anmerkung: In der Flurkarte (siehe Anlage 18) ist das Wohnhaus nur als "ungefähr in der Lage bekannt"¹ verzeichnet. Es ist somit noch nicht ordnungsgemäß eingemessen. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch keiner Einmessungspflicht, da er vor dem 01.08.1972 errichtet wurde. Somit sind bei der weiteren Wertermittlung keine gesonderten Vermessungskosten zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 6. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses "Rathausstraße 38" befindet sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 63 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 63 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Gebäudes befindet.

¹ Strich-Punkt-Schraffur

Bei dem, zu dem zu bewertenden Sondereigentum gehörenden, Stellplatz handelt es sich um den Tiefgaragenstellplatz, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 63 bezeichnet ist.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 21.12.2023 sind die Erschließungsanlagen "Rathausstraße" und der "Weißer Weg" als öffentliche Straßen endgültig hergestellt. Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind für das vorliegende Grundstück abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Horrem Nr. 3a "Rathausstraße", 1. Änderung vom 28.06.1968 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. 8-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachneigung 0-3°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Anmerkung: Für die Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes wurde i.V. mit dem Bauschein vom 07.12.1970 Befreiung erteilt.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit dem vollunterkellerten, achtgeschossigen Mehrfamilienhaus "Hauptstraße 38" sowie mit einer Tiefgarage bebaut.

Die Gebäude sind, wie bereits erwähnt, in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63 befindet sich im 6. Obergeschoss des Wohnhauses. Die Geschosse sind durch eine zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Im Kellergeschoss ist eine Schleuse als Zugang zur daneben gelegenen Tiefgarage vorhanden.

Es sind insgesamt 72 Wohneinheiten vorhanden.

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1972¹ fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, als Stahlbetonskelettbau, nicht tragende Innenwände aus 10 cm Bimssteinen, im Kellergeschoss aus 11,5 cm Kalksandsteinen

Fassade : mit Spaltklinkern verblendet

Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen

Treppen : Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Edelstahlgeländer

¹ Bauschein Nr. 1101/1970 vom 07.12.1970 (Bauvorhaben "Errichtung eines 8-geschossigen Wohnhauses") i.V. mit 1. Nachtrag vom 20.11.1972 ("Abweichung von den gen. Bauplänen zu o.a. Bauschein")

- Dach : Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
- Dachentwässerung : innenliegend
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Gussrohren,
Videoüberwachung, Rauchabzugsanlage,
Löschwasserinstallation mit Wandhydranten,
6 Personen-Aufzug (450 kg Traglast,
Bj. 1971)
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über
Stahlradiatoren bzw. Metallplattenheizkörper
mit Thermostatventilen
- Energieausweis : Es liegt ein Energieausweis vom 15.11.2018
(gültig bis 15.11.2028) auf der Grundlage von
Auswertungen des Energieverbrauchs des
Gebäudes (Energieverbrauchsausweis) vor:
Endenergieverbrauch: 142,01 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch: 156,21 kWh/(m²*a).
Das Gebäude fällt in die Energieeffizienz-
klasse "E"; es handelt sich somit um ein
wenig energieeffizientes, aber dennoch dem
durchschnittlichen Wohngebäudebestand
entsprechendes Gebäude.
- Fußböden : im Treppenhaus Kunststeinbodenbelag, in den
Verbindungsfluren Kunststoffbodenbelag, im
Kellergeschoss Estrichboden
- Wandbehandlung : im Treppenhausflur und in den
Verbindungsfluren verputzt und gestrichen,
im Kellergeschoss gestrichen

Deckenbehandlung	: im Treppenhausflur und in den Verbindungsfluren verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: im Bereich der WC's Glasbausteinfenster, im Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffensterelemente, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierter Briefkastenanlage und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Verbindungstüren zwischen Treppenhausflur und den Verbindungsfluren als Metalltüren mit Glasfüllung, feuerhemmende Türen zum Kellergeschoss und zur Tiefgaragenschleuse, feuerhemmende Luke zum Heizöltankraum, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: gut Anmerkung: das Gäste-WC ist über zu öffnende Glasbausteinfenster zu lüften
besondere Ausstattungsmerkmale	: Balkone als auskragende Betonplatten mit Waschbetonbrüstung; Beton-Eingangsüberdachung auf Metallstützen, mit einem seitlichen Edelstahlgeländer; Kelleraußentreppe in Beton mit verzinktem Metallgeländer; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung

Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Untersichten der Balkone weisen z.T. Feuchtigkeit und abblätternde Farbanstriche auf; der Estrichboden des zu bewertenden Balkons weist Risse auf und die Beschichtung ist erneuerungsbedürftig. Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung stehen der Beschluss einer Balkonsanierung und der Erneuerung des inneren Blitzschutzes an.

Die Wohnungseingangstürzarge der zu bewertenden Wohnung weist Beschädigungen (Einbruchspuren) auf.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63:

Warmwasserver- : dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
sorgung

Fenster¹ : isolierverglaste Holzfenster

Türen : Innentüren als lackierte Holztüren in Holzzargen

¹ Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind gemäß Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft, abweichend von der Teilungserklärung, die Fenster innerhalb der jeweiligen Wohnungen wie Sondereigentum zu behandeln.

Zustand : Die Wohnung Nr. 63 befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Laminatböden weisen z.T. Beschädigungen auf und tlw. haben sich die Fugen geöffnet. Z.T. fehlen die Übergangsleisten zwischen den Räumen und die Fußleisten. Der Farbanstrich der Innentüren ist z.T. überaltert. Vereinzelt sind die Türblätter beschädigt.

Die Scharniere der Balkontür der zu bewertenden Wohnung sind defekt, so dass sich die Tür nicht ordnungsgemäß öffnen lässt.

Im Bad fehlen die Fliesen der Badewannen-Revisionsöffnung.

Anmerkung: Die Ausstattung der sanitären Einrichtungen ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 63 liegt, wie bereits ausgeführt, im 6. Obergeschoss.

Wohnung Nr. 63:

Diele : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Schlafzimmer : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert

Bad	: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest (Fliesen tlw. mit Farbanstrich), darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit z.T. weißen, z.T. beigen Sanitäröbekten.
Wohnzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zum Balkon
Balkon	: als auskragende Betonplatte mit massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer, Estrichboden mit Farbanstrich, überdeckt durch den darüber gelegenen Balkon, Zugang vom Wohnzimmer
Flur	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
Gäste-WC	: mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit rosafarbenen Sanitäröbekten.
Wohnküche	: Boden z.T. gefliest, z.T. Laminatboden, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Kinderzimmer, Gäste-WC und Wohnküche liegen hinter dem Wohnzimmer und sind nur von dort zu erreichen.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 63 gemäß Aufteilungsplan liegt im Kellergeschoß des Gebäudes. Er ist durch eine Holzlattenkonstruktion von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Holzlattentür verschlossen.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen lt. Aufteilungsplan eine Waschküche, ein Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Tiefgarage

In der Tiefgarage sind 20 Stellplätze vorhanden. Die Tiefgarage ist in Stahlbeton erstellt.

Bei dem Boden handelt es sich um einen Estrichboden. Die Wände und die Decke sind gestrichen. Die Belüftung erfolgt als natürliche Belüftung über massive Belüftungsschächte mit Metallgittern davor, in Verbindung mit dem offenen, elektrisch betriebenen Metallgitterrolltor, durch welches die Tiefgarage verschlossen ist. Die Zufahrt erfolgt über eine tlw. betonierte, tlw. asphaltierte Rampe mit seitlichen Betonstützwänden mit aufstehendem Metallgeländer von der "Rathausstraße" aus. Wie im Wohnhaus ist auch hier eine Videoüberwachung installiert.

Zu bewerten ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, der im Aufteilungsplan und in der Örtlichkeit mit der Nr. 63 gekennzeichnet ist.

Die Tiefgarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Der Beton der Zufahrt ist jedoch z.T. schadhaft, mit Rissen und Abplatzungen. Und im Anschlussbereich der Stützwand an die Tiefgarage sind Risse vorhanden. Ferner ist im Stützwandbereich tlw. Feuchtigkeit vorhanden und der Farbanstrich blättert ab.

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 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 97 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Wohnhaus

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstürelement (ca. 2005)
- Treppenhausfensterelemente (ca. 2009)

Leitungssysteme

- Gussentwässerung im Kellergeschoss
- Leitung zum öffentlichen Kanal im Inliner-Verfahren saniert
- äußerer Blitzschutz

Heizungsanlage

- in der zu bewertenden Wohnung: Elektrodurchlauferhitzer im Bad

Innenausbau

- in der zu bewertenden Wohnung: z.B. Laminatböden und Maler-/Tapezierarbeiten

Tiefgarage

Fenster/Außentore

- Garagenrolltor

Außenwände

- Abdichtungsarbeiten

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.

Außenanlagen

- Parkplatz saniert.

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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=2,00

Eigentumswhg mit TG-Stellplatz

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 52 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 = 52 Jahre =>	+ 0	+ 4	+ 12	+ 21	+ 31

gewählte RND-Verlängerung: + 1

Die Restnutzungsdauern (RND) werden, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					Rest- nutzungs- dauer (RND)
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	
Eigentumswhg	1972	80 Jahre	-52 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 29 Jahre
Tiefgaragenstellplatz	1972	80 Jahre	-52 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 29 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)

<u>Wohnung Nr. 63</u> (laut Aufmaß)		
Diele	1,88*1,37	2,58 m ²
Schlafzimmer	4,01*3,62	14,52 m ²
Bad	2,56*1,84-0,28*0,59	4,55 m ²
Wohnzimmer	4,60*7,80	35,88 m ²
Balkon	1,73*4,66/4	2,02 m ²
Flur	0,96*1,42	1,36 m ²
Kinderzimmer	2,96*3,03	8,97 m ²
Gäste-WC	1,44*0,94	1,35 m ²
Wohnküche	3,01*5,26	15,83 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 63 insgesamt		<u>87,06 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang z.T. gefliest, z.T. in Betonpflastersteinen, asphaltierter Parkplatz mit 52 ¹ PKW-Außenstellplätzen oberhalb der Tiefgarage, Mülltonnenabstellplatz und Gartenweg in Betonplatten, Feuerwehrezufahrt vorne und hinten in Betonrasengittersteinen
Eingrünung	: Rasen, einige Gehölze

¹ lt. Teilungserklärung

Anmerkung: Markierungen für die einzelnen Stellplätze sind nicht vorhanden.

Einfriedung	: Metaldoppelstabzaun an Metallpfählen
Sonstiges	: Beton-Metall-Mülltonnenabstellboxen, einfach gestalteter Kinderspielplatz mit Sandkasten.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5 Wertermittlung des 207 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 11, Flurstück 2440

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 185.706,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 181.685,- 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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 2517 eingetragenen 207 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Horrem, Flur 11, Flurstück 2440, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Rathausstraße 38" in der Größe von 4.069 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63 im 6. Obergeschoss und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 63, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.01.2024 somit auf gerundet

EUR 186.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses (mit insges. 72 Wohneinheiten), bestehend aus 3 Zimmern, Wohnküche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 63) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 63) sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 63
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Rathausstraße 38 50169 Kerpen-Horrem
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1972
Wohnfläche (laut Aufmaß)	: 87,06 m ²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 63
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden

Nutzung des Objektes : das zu bewertende Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt

Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 03.01.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden

WEG-Verwalter : Economica VermögensverwaltungsGmbH
Hauptstraße 189
50169 Kerpen-Horrem
Tel.: 02273 / 59 48 86

Hausgeld : EUR 435,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)

Gewerbebetrieb : in dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 29.01.2024

Verkehrswert : EUR 186.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.02.2024

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 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

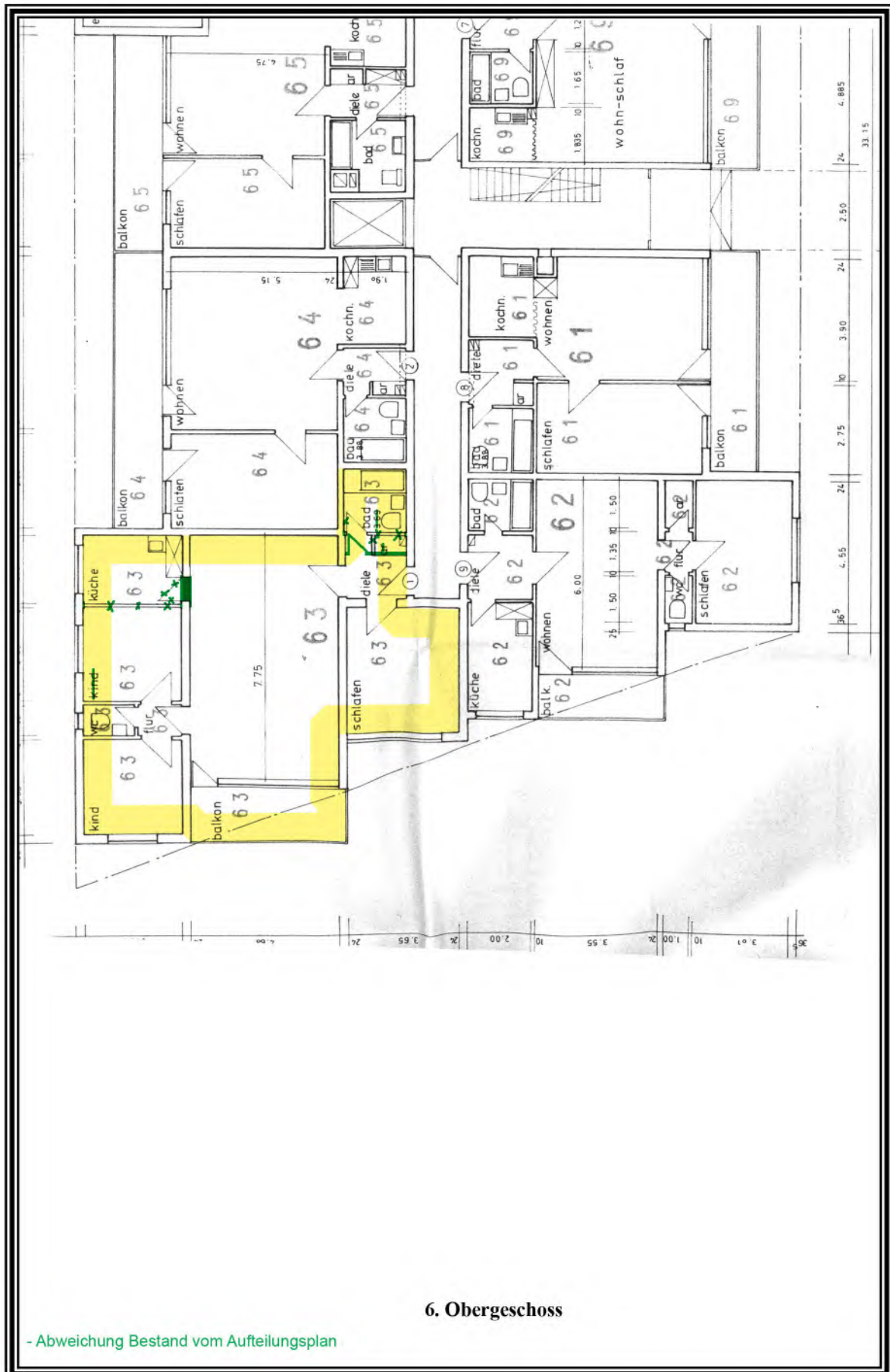
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Horrem, Blatt 2517, letzte Änderung 28.07.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.07.2023
- Flurkarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 21.12.2023
- Lageplan zur Ortsdurchfahrt der Landstraße 277 (Rathausstraße) aus der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB), www.nwsib-online.nrw.de
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungspläne UR.-Nr. 203/1979 vom 29.01.1979 aus der Grundakte des Amtsgerichts Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 22.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 10.01.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 21.12.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 21.12.2023
- Kopie des Bebauungsplanes Horrem Nr. 3a "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 03.01.2024

- 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
- Jahresabrechnung 202
- Wirtschaftsplan 2022
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2023
- Energieausweis vom 15.11.2018, Aussteller: 1000hands AG, Berlin

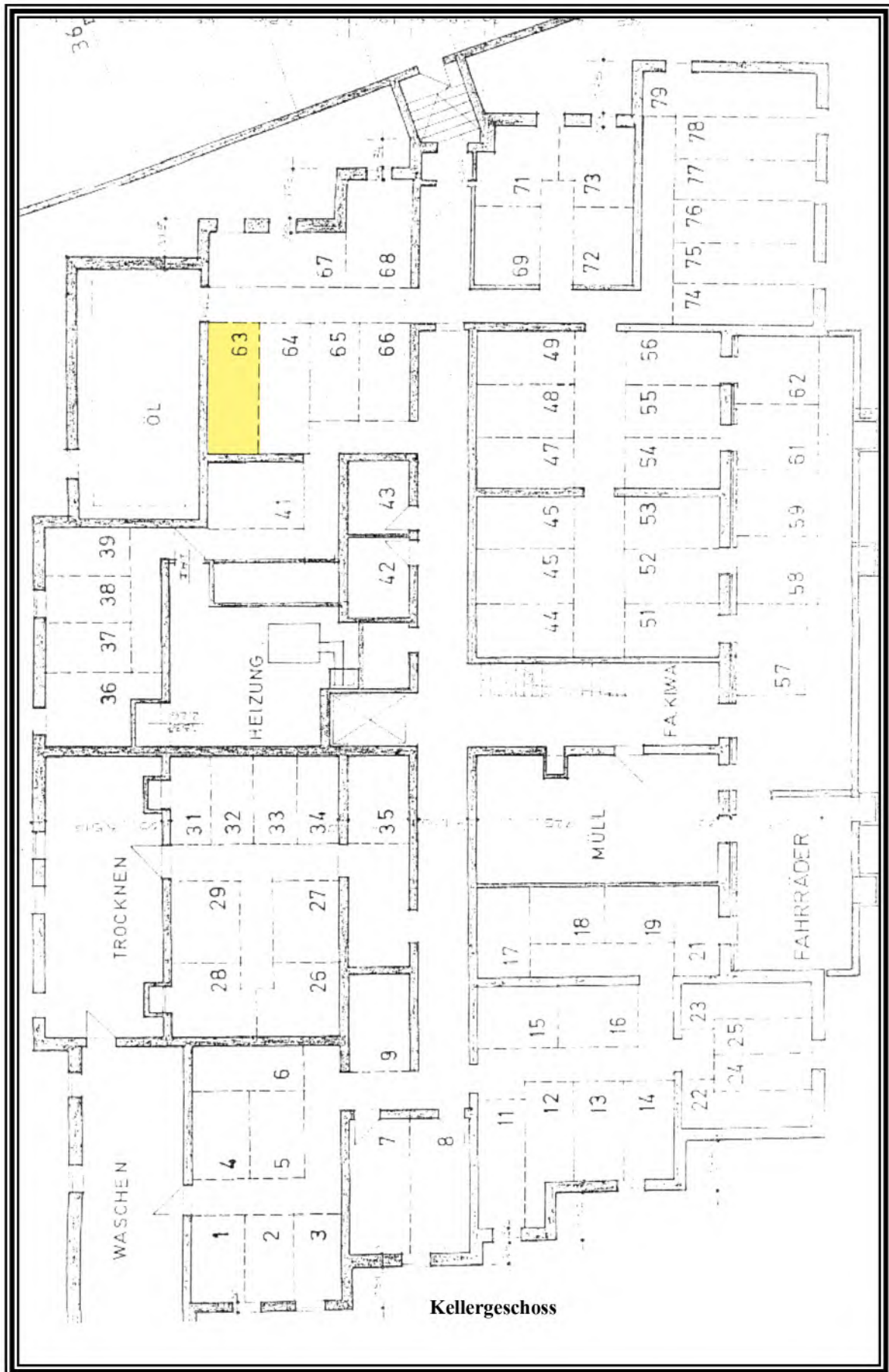
8 Anlagen

Anlage 1 bis 14	Lichtbilder <i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>
Anlage 15 bis 17	Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 18	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 19	Stadtplanausschnitt <i>- nicht Bestandteil der Internetversion --</i>
Anlage 20	Übersichtskarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>

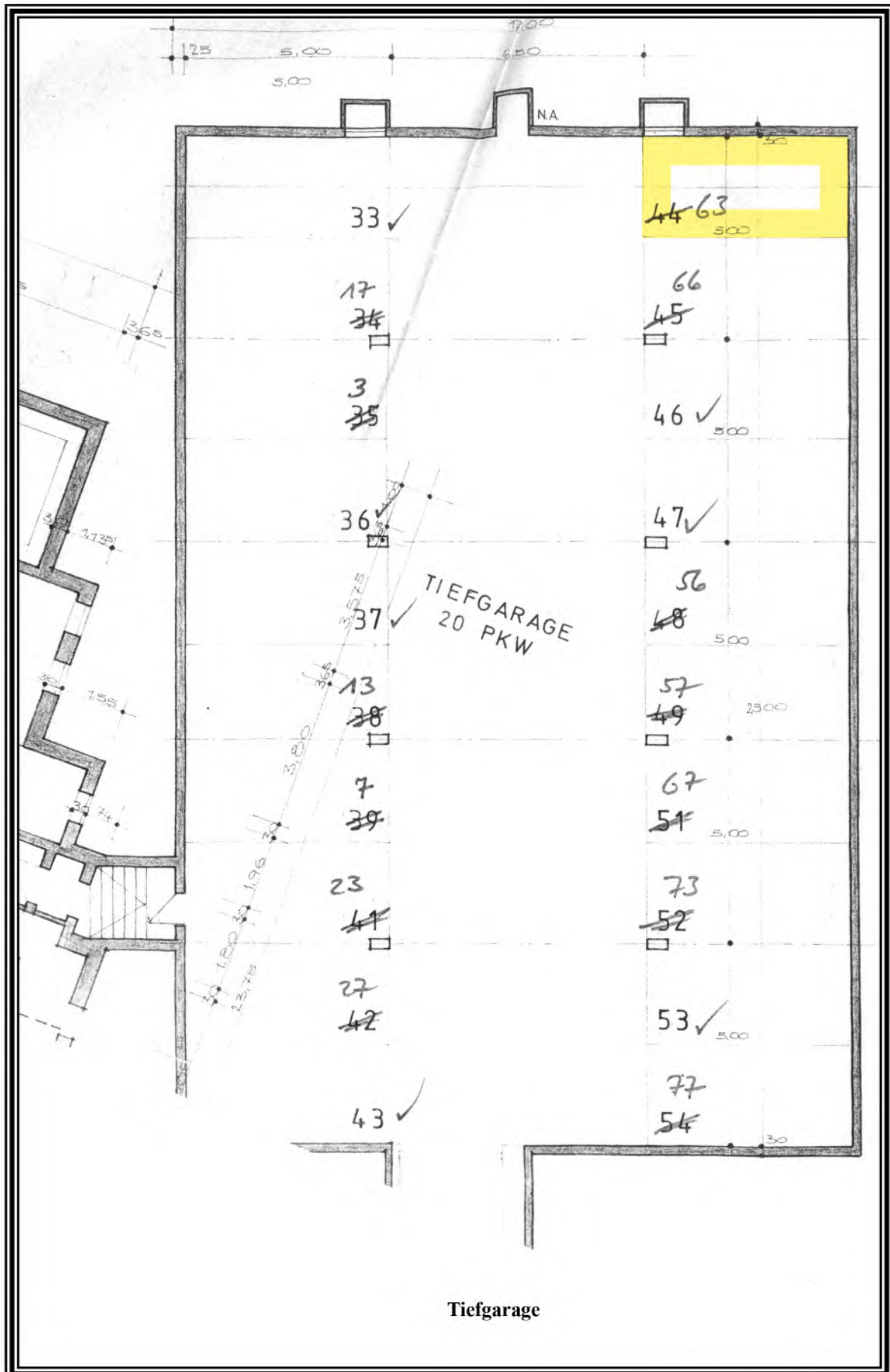


6. Obergeschoss

- Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Tiefgarage