

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 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. W 2
mit PKW-Außenstellplatz STW 2
Auf dem Vorst XX, 50171 Kerpen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Kerpen, Auf dem Vorst XX
- 31 K 21/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

Auftrag vom : 09.07.2024
Ortstermin am : 19.09.2024
Wertermittlungsstichtag : 19.09.2024
Qualitätsstichtag : 19.09.2024

Verkehrswert : EUR 230.000,-

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	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des 1 / 3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 9, Flurstück 367	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Ertragswertverfahren	17
5.3	Vergleichswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagen	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 09.07.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und
Teileigentumsgrundbuch von Kerpen, Blatt 4639 eingetragenen
1 / 3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Kerpen, Flur 9, Flurstück 367, Freifläche: "Auf dem Vorst XX" in der Größe von 459 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Obergeschoss Nr. W 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum W 2 des
Aufteilungsplanes und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-
Stellplatz STW 2

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 05.09.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Donnerstag, den 19.09.2024, 9.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Die Eigentümer wurden über die Nachteile, die mit der fehlenden Innenbesichtigung verbunden sind, schriftlich informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Der Zugang zum Treppenhaus wurde durch einen der Nachbarn ermöglicht. Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung sowie des Kellergeschosses/des wohnungsergänzenden Kellerraumes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt wird vermutlich von den Eigentümern selbstgenutzt.

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 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50171 Kerpen Auf dem Vorst XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Wohnungs- und Teileigentums- grundbuch von	: Kerpen, Blatt 4639, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Kerpen
Flur	: 9
Flurstück	: 367
Größe	: 459 m ²
Miteigentumsanteil	: 1 / 3
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: 1 / 3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 9, Flurstück 367, Freifläche: "Auf dem Vorst XX" in der Größe von 459 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. W 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. W 2 des Aufteilungsplanes und dem Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz STW 2

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung (auf dem ½ Anteil des XX) für XX, geborene Vosschmidt, geb. am 08.11.1958, Auf dem Vorst XX, 50171 Kerpen. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.07.1995 (UR-Nr. 918/95 – Notarin Klemmert, Bonn) eingetragen am 12.04.1996²

lfd. Nr. 3: auf dem ½ Anteil von XX: Vorkaufsrecht für XX, geb. am 03.08.1948, wohnhaft in 50389 Wesseling, Am hohen Rain 41. Mit Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.07.1995 (UR-Nr. 918/95 – Notarin Klemmert, Bonn), eingetragen am 30.04.1996²

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 17.07.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Ortsrandnähe von Kerpen, an der Straßenecke "Auf dem Vorst", ca. 1 km vom Stadtkern von Kerpen entfernt. Die Straße "Auf dem Vorst" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße). Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 68.000 Einwohner. Die Kernstadt Kerpen selbst hat ca. 14.800 Einwohner.

¹ Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kerpen, Blatt 4639, letzte Änderung 10.06.2024, Abdruck vom 10.06.2024

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

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Kerpen und im größten Stadtteil, Sindorf (ca. 4 km), vorhanden.

Kindergärten und Grundschule sind in Kerpen vorhanden. An weiterführenden Schulen können insgesamt zwei Hauptschulen, zwei Realschulen, eine Gesamtschulen sowie ein Gymnasium im Stadtgebiet Kerpen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 16 km entfernten Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Kerpen" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist ca. 3 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Türnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3,5 km entfernt. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Düren - Köln - Au(Sieg) befindet sich in Kerpen-Sindorf, in ca. 4,5 km Entfernung. Ein Bahnhof der Bahnstrecken Aachen - Köln - Siegen bzw. Horrem - Bedburg befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 6,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Ein Kinderspielplatz befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Militärflugplatz Nörvenich befindet sich südwestlich von Kerpen, in ca. 3,5 km Entfernung. Das zu bewertende Grundstück liegt jedoch außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen. Es kann jedoch trotzdem zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Kerpen hinausgehen. Die Bundesautobahn 61 verläuft östlich in ca. 300 m Entfernung. Hierdurch kann es ebenfalls zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen. Diese gehen jedoch jeweils nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Kerpen hinaus. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 459 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten und im Nordwesten mit einer Länge von insgesamt ca. 44 m an die Straße "Auf dem Vorst". Das zu bewertende Grundstück ist ca. max. ca. 16,5 m breit bei einer Tiefe von max. ca. 33,5 m. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 18.07.2024 sind im Altlastenkataster 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 liegen nicht vor. 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, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 24.07.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die "Erft" verläuft östlich in ca. 1,3 km Entfernung. Der "Neffelbach" verläuft nordwestlich in ca. 60 m Entfernung. Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Es liegt zwar gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ in einem gefährdeten Bereich (bei mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ100), was sich jedoch aus Sicht des Unterzeichneten nicht gesondert negativ auf den Verkehrswert auswirkt.

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 2 befindet sich im Obergeschoss. Der hiermit verbundene wohnungsergänzende Kellerraum Nr. W2 ist im Kellergeschoss gelegen.

Gemäß dem Aufteilungsplan gibt es Sondernutzungsrechte an drei PKW-Außenstellplätzen. Mit dem vorliegenden Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz verbunden, welcher im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegen ist. Die übrigen Außenflächen befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 16.07.2024 ist die Erschließungsanlage "Auf dem Vorst" erstmalig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 20 "Kerpen, Auf dem Vorst" vom 21.06.1982 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- zwingend zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- Dachneigung 25/35°
- nur Doppelhäuser zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr. W 2 erstreckt sich über das Obergeschoss. Der wohnungsergänzende Kellerraum W2 befindet sich im Kellergeschoss.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Objekt ca. im Jahre 1993¹ fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

¹ Baugenehmigung AZ 250/92 zum Bauvorhaben "Dreifamilienhaus mit Garage", Bescheinigung "Bauzustand Fertigstellung" vom 05.04.1993
Anmerkung: Die geplanten, baubehördlich genehmigten, Garagen sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: mit Klinkern verblendet
Decken	: vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: offene Metalltreppen mit Kunststeinstufen, Metallgeländer und Metallhandlauf vom Keller- bis Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung; Dachgauben mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt und mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u>	
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Fußböden	: im Treppenhaus Kunststeinbodenbelag im Kellergeschoss vermutlich z.T. gefliest, z.T. Betonboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen im Kellergeschoss vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus tapeziert im Kellergeschoss vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen

- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster; im Kellergeschoss vermutlich einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, im feststehenden Seitenelement mit integrierter Briefkastenanlage; Innentüren im Kellergeschoss vermutlich als Metalltüren in Metallzargen
- Isolierung : die Außenwände sind zweischalig erstellt, vermutlich mit einer Kerndämmung und einer Luftschicht
- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich gut
- weitere Ausstattungsmerkmale : zweigeschossiger, massiver Erkeranbau mit Flachdach als Dachterrasse und massiver Brüstung; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung; Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatten eingedeckt
- Zustand : Das Wohnhaus konnte - bis auf das Treppenhaus -, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Kunststoffdoppelstegplatten der Hauseingangsüberdachung sind z.T. beschädigt. Es ist Feuchtigkeit vorhanden.

Die Fassade ist z.T. fleckig und es sind Ausblühungen an den Klinkern vorhanden.

Die Holzverkleidung des Dachüberstands ist z.T. verwittert.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. W 2:

Sanitäre Einrichtg. : Gäste-WC, vermutlich mit WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.

Bad, vermutlich mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.

Vermutlich jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Fußböden : vermutlich z.T. Laminatbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Teppichbodenbelag

Wandbehandlung : vermutlich z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung : vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert

Heizung : vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasser-etagenheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasser-versorgung : vermutlich über die Heizung

- Türen : Wohnungseingangstür als Holztür in Metallzarge, Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen
- Zustand : Die Wohnung Nr. W 2 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Wohnung Nr. W 2 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Die Wohnung Nr. W 2 befindet sich, wie bereits erwähnt, im Obergeschoss des Dreifamilienhauses.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. W 2 (lt. Aufteilungsplan):
Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad und Gäste-WC

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. W 2 befindet sich, wie bereits erwähnt, im Kellergeschoss des Wohnhauses und ist vermutlich massiv von den benachbarten Kellerräumen abgeteilt.

An Gemeinschaftsräumen sind (gem. Bauunterlagen) im Kellergeschoss eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum und ein Gemeinschaftskellerraum vorhanden.

4.1 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 (GND) des Wohnhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren² Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, nicht vorhanden.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND) sowie die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	Restnutzungsdauer (RND)
Eigentumswohnung	1993	80 Jahre	-31 Jahre	= 49 Jahre

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

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Wohnung Nr. W 2, Obergeschoss

Flur	11,04 m ²
Schlafzimmer 1	11,09 m ²
Schlafzimmer 2	13,89 m ²
Schlafzimmer 3	14,36 m ²
Bad	6,39 m ²

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

Gäste-WC	1,99 m ²
Wohnzimmer	31,45 m ²
Küche	<u>7,97 m²</u>
Wohnung Nr. W 2 insgesamt	98,18 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Mülltonnenabstellplatz in Betonplatten; PKW-Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) in Betonrasengittersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Hecken
Einfriedung	: z.T. Metallstabmattenzaun mit Metallzugangstor, z.T. Holzjägerzaun.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich jedoch z.T. abgesetzt.

Sondernutzungsrecht PKW-Außenstellplatz Nr. STW2

Wie bereits erwähnt, ist mit dem zu bewertenden Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz verbunden, welcher im Aufteilungsplan mit der Nr. STW2 bezeichnet ist.

Dieser ist mit Betonrasengittersteinen befestigt.

5 Wertermittlung des 1 / 3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 9, Flurstück 367

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 256.107,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 250.670,- 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.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 230.496,- (EUR 256.107,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kerpen, Blatt 4639 eingetragenen 1 / 3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Kerpen, Flur 9, Flurstück 367, Freifläche: "Auf dem Vorst XX" in der Größe von 459 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, Nr. W 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. W 2 des Aufteilungsplanes, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. STW 2, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.09.2024, somit auf gerundet

EUR 230.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung Nr. W 2 im Obergeschoss, bestehend aus Wohnzimmer, 3 Schlafzimmern, Küche, Flur, Bad und Gäste-WC sowie dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. W 2

sowie das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. STW 2

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Auf dem Vorst XX 50171 Kerpen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1993
Grundstücksgröße	: 459 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 98,18 m ²
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
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 19.07.2024 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwaltung	: es ist kein Verwalter bestellt; gem. mündlicher Auskunft des Nachbarn erfolgt die Verwaltung gemeinsam durch die Eigentümergeinschaft selbst
Hausgeld	: nicht bekannt

- Nutzung des Objektes : das Objekt wird vermutlich von den Eigentümern selbst genutzt
- Gewerbebetrieb : in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung der Wohnung Nr. W 2 sowie des Kellergeschosses/des wohnungsergänzenden Kellerraumes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Wertermittlungsstichtag : 19.09.2024
- Verkehrswert : EUR 230.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.11.2024

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

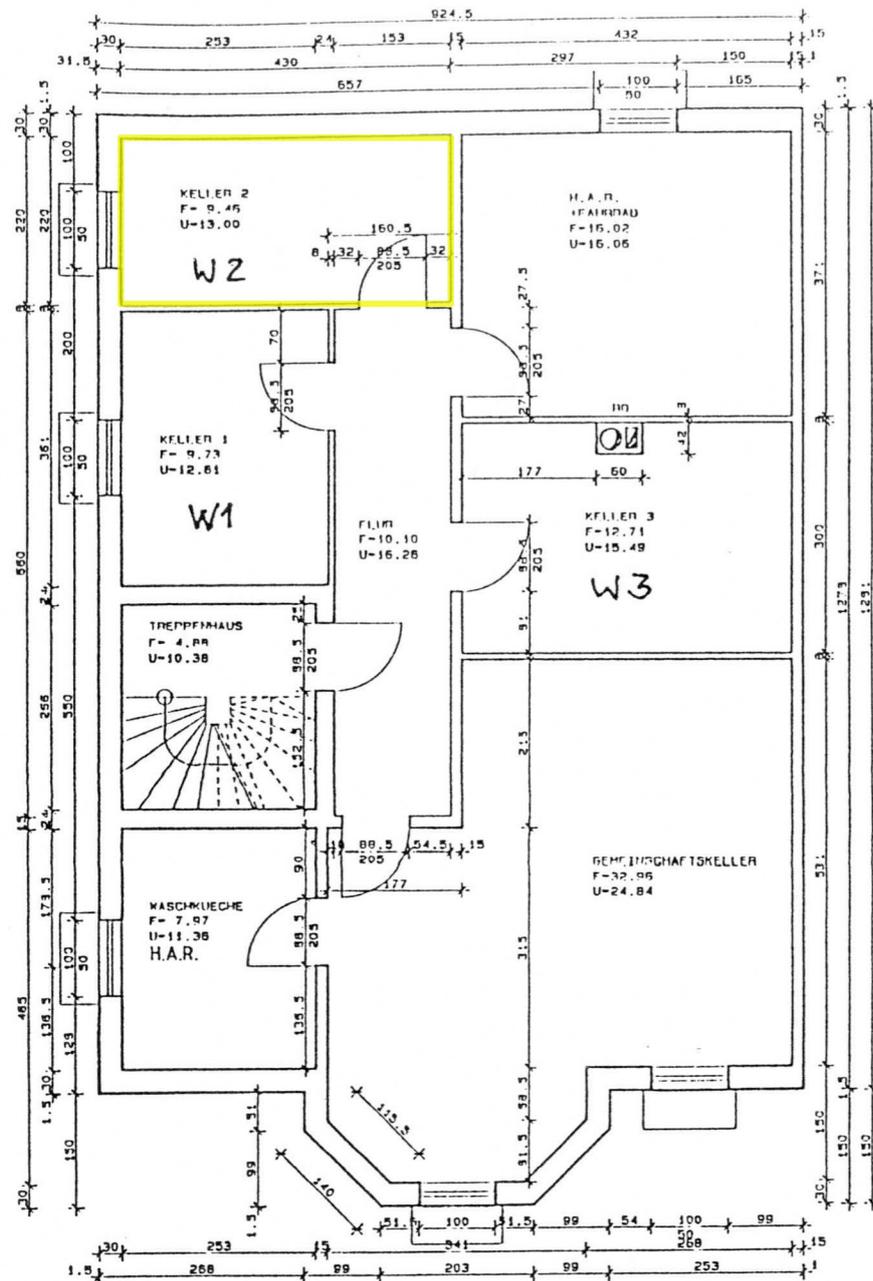
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Kerpen, Blatt 4639, letzte Änderung 10.06.2024, Abdruck vom 10.06.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 17.07.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Kopie der Bewilligungserklärung UR-Nr. 918/1995 zu den Eintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 2 und 3 des Grundbuchs
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 17.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 18.07.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 24.07.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 16.07.2024
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- 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 19.07.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (01.11.2022)

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 7 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 8 bis 10 : Grundrisse/Auszug aus dem Aufteilungsplan
- Anlage 11 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 12 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 13 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

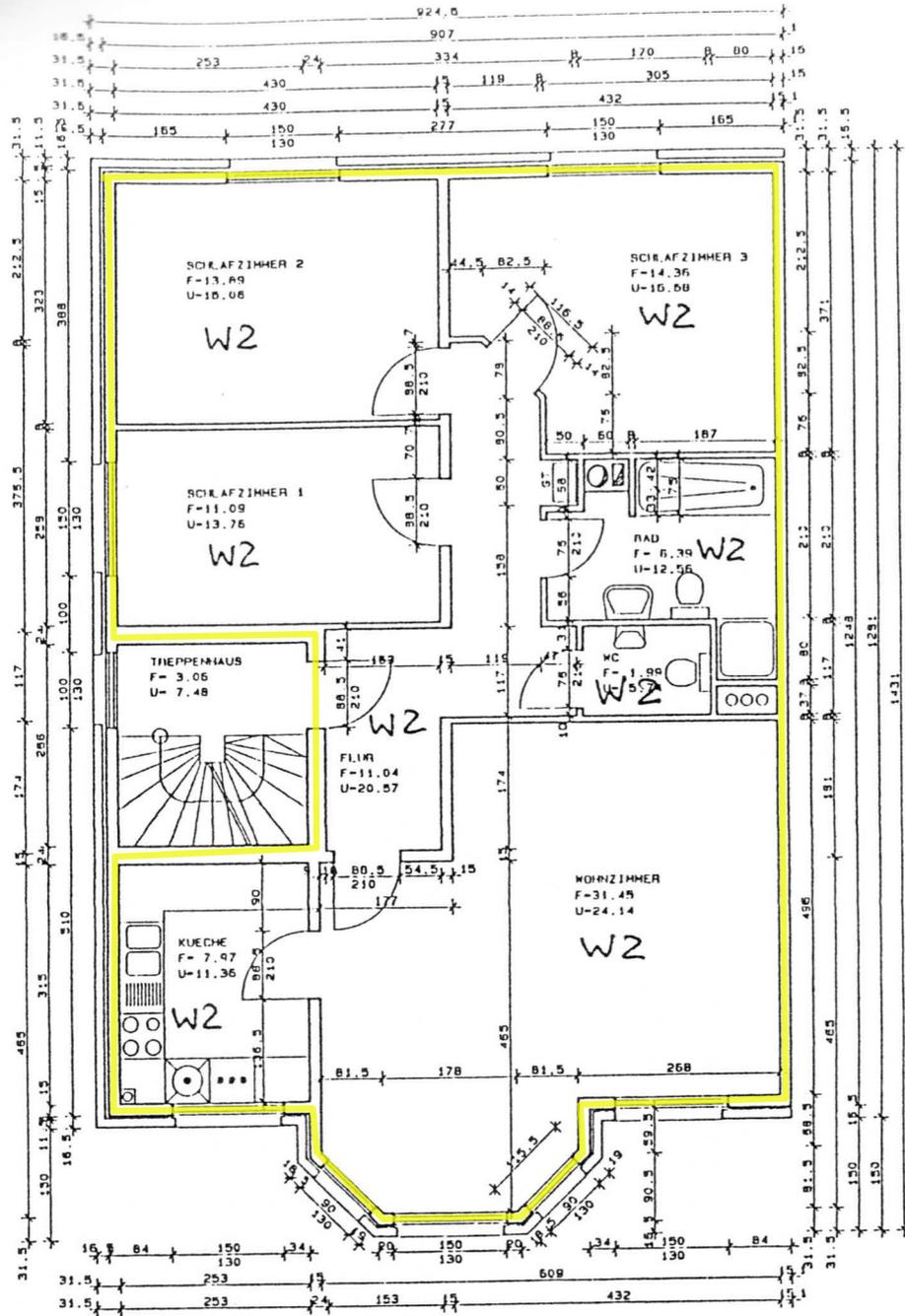


KELLERGESCHOSS

Kellergeschoss (unmaßstäblich)

schlossenheitserklärung

BAUUNTERNEHMUNG



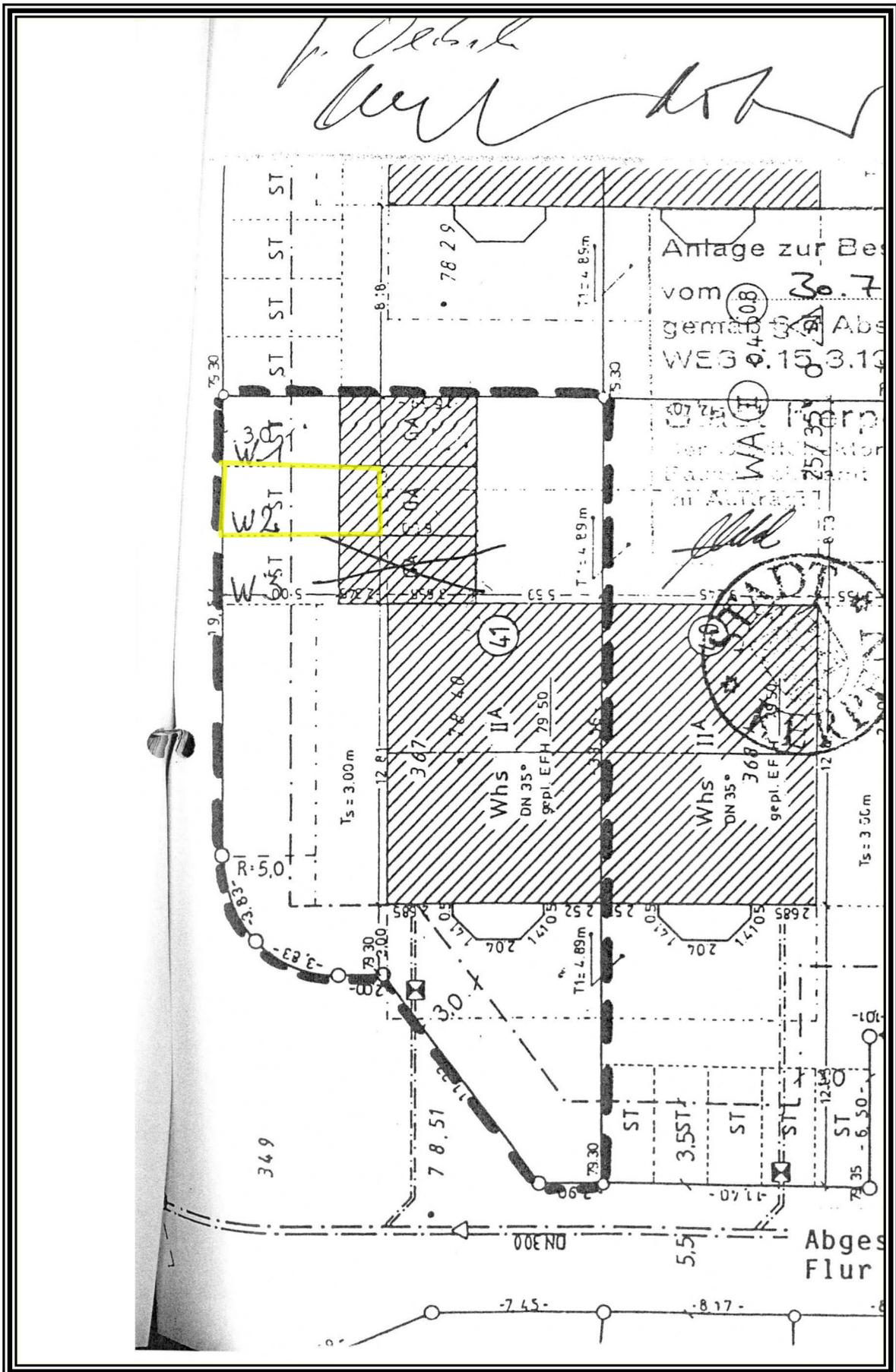
OBERGESCHOSS

Obergeschoss (unmaßstäblich)

Lossenheitserklärung



Grundrisszeichnung



Auszug aus dem Aufteilungsplan
Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz STW 2