

# EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 028/23

betreffend den 252/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage und zwei Tiefgaragen bebauten Grundstück

Eifelstraße 16 - 24 und 34 - 52, Taunusstraße 3 - 17,  
Hunsrückstraße 1 - 5, Westerwaldstraße 8, 10  
50169 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Haus Eifelstraße 44, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2621

und

den 3/100.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 48 in der Tiefgarage I.

**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](mailto:info@sv-tschersich.de)



Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums wurde zum Stichtag 29. Februar 2024 ermittelt mit insgesamt **165.000 €**

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: - Wohnungseigentum;

4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss links, mit Loggia und einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Eifelstraße 44 in Kerpen-Brüggen, Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum

- Teileigentum;

Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage I

Das Gebäude Eifelstraße 44 und die Tiefgarage I wurden ca. 1974 errichtet.

Besonderheiten:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlastenkataster:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter:

Die Wohnung und der Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage werden vermutlich vom Eigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt bzw. konnten nicht ermittelt werden.

Betriebene Unternehmen:

Vom Eigentümer betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.

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. 70.000 Einwohner. <sup>1</sup> Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Brüggen Der Ortsteil Brüggen liegt im südöstlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 4.900 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 264 in Richtung Köln/Düren verläuft nördlich von Brüggen. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über die Ortsteile Sindorf, Buir und Horrem ist die Stadt Kerpen an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen angeschlossen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... ca. 0,3 km Autobahnauffahrt BAB 1/BAB 61 ..... ca. 2,5 km Ortsteil Horrem..... ca. 10,0 km Kölner Stadtgrenze ..... ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Brüggen und im Ortsteil Türnich vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Heerstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nordöstlichen Teil von Brüggen, zwischen Eifelstraße, Hunsrückstraße und Taunus-/Westerwaldstraße

---

<sup>1</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenarten:	Nebenstraßen mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage <sup>2</sup>
Nachbarbebauung:	3- bis 7-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in geschlossener Bauweise, 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Nordöstlich des Grundstücks befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-6, Berrenrather Börde).
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich
Parkmöglichkeiten:	teilweise in der Eifelstraße, Hunsrückstraße und Taunusstraße

## 2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Lage:	3-seitige Frontlage
Straßenfronten:	ca. 350 m zur Eifelstraße ca. 110 m zur Hunsrückstraße ca. 300 m zur Taunusstraße ca. 70 m zur Westerwaldstraße
Grundstücksgröße:	34.059 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben

## 2.3 Erschließung

Erschließung:	Die Wohnungen werden je nach Lage über die Eifelstraße, die Hunsrückstraße, die Taunusstraße oder die Westerwaldstraße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage I erfolgt über die Eifelstraße und zur Tiefgarage II über die Taunusstraße.
Straßenausbau:	2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, teilweise mit Parkmöglichkeiten und beidseitigen Gehwegen, mit Entwässerung und Beleuchtung

---

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

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

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan von Brüggem Nr. 18/2 vom 25.01.1973 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 2 - 10 Vollgeschosse, Dachneigung 3°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2, geschlossene Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sind vorgegeben, Gemeinschaftsgarage (GGa), Hofbereich über der Tiefgarage mit Spielplatzflächen und gärtnerischer Gestaltung

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 31.01.2024 im Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für das Haus Nr. 26 im Wohnblock C (postalische Anschrift Eifelstraße 44), lag eine Baugenehmigung vom 14.05.1973 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohnungen als Teil einer Wohnanlage vor. Der Neubau der Tiefgaragen wurde am 31.08.1973 genehmigt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

## **3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage und zwei Tiefgaragen bebaut. Die Wohnanlage besteht aus 5 Wohnblöcken (B, C, D, E, E-Anbau), wobei die Wohnblöcke C bis E in den 1970er Jahren und die Wohnblöcke B und E-Anbau in den 1990er Jahren errichtet wurden. Die Wohnblöcke bestehen aus mehreren Häusern, die zwischen 2 und 10 Geschosse aufweisen. Die Tiefgarage I befindet sich zwischen den Blöcken C, D, und E und ist über zwei Zufahrten von der Eifelstraße aus zu befahren. Das Dach der Tiefgarage I ist teilweise begrünt und teilweise befestigt. Der befestigte Bereich wird als Hof- und Spielplatzfläche genutzt. Die Tiefgarage II liegt zwischen den Häusern des Wohnblocks B und ist von der Taunusstraße aus zu befahren. Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Betonsteinplatten befestigt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Wohnblock C, im Haus Eifelstraße 44, im 2. Obergeschoss links. Gemäß Teilungserklärung besteht der Block C aus

8 Wohnhäusern (Eifelstraße 34 - 48) mit insgesamt 127 Wohnungen. Das zu bewertende Teileigentum befindet sich in der Tiefgarage I.

### **3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums**

#### **3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Eifelstraße 44**

Nutzungseinheiten:	27 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Gemäß Auskunft der Verwaltung wurden die Versorgungsleitungen im Kellergeschoss erneuert. Die Fensteranlagen werden sukzessive ausgetauscht.
Konstruktionsart:	Massivbau, 5- bis 6-geschsig
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Sandwichplatten in Sichtbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	Giebelwände mit Waschbetonplatten verkleidet, Brüstungen in Sichtbeton gestrichen
Fenster:	Fenster mit Doppelverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangsloggia, Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, beleuchtet, Eingangstreppe separate Briefkastenanlage
Heizung:	Nahwärme <sup>3</sup>
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch teilweise Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend

---

<sup>3</sup> Die Heizzentrale befindet sich an der Eifelstraße neben dem Wohnblock B auf dem Flurstück 2007.

Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus, zu den Gemeinschaftsräumen und zur Tiefgarage, Kellerabstellräume mit Mauerwerkswänden abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	2 Waschküchen, 4 Trockenräume, Hausanschlussraum (gemäß Aufteilungsplan) Die Räume konnten nicht besichtigt werden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 12 Personen mit 7 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 5. Obergeschoss), Umbaujahr 2014

### **3.1.2 Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage I**

Nutzungseinheiten:	399 Stellplätze
Baujahr:	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart:	Massivbau, 1-geschossig
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbeton, Flachdach
Dacheindeckung:	Begrünung, befestigte Flächen
Technische Anlagen:	Lüftungsanlage
Ein- und Ausfahrten:	2-spurige Rampen, elektrisch betriebene Rolltore
Durchfahrtshöhen:	Zufahrt 1: 1,75 m Zufahrt 2: 1,85 m
Zugänge:	über die Kellergeschosse der angrenzenden Wohnhäuser und über Außentreppen

Türen: feuerhemmende Türen zu den Kellergeschossen der Wohnhäuser und zu den Außentreppen

### 3.1.3 Nebengebäude

keine vorhanden

### 3.1.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

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

### 3.1.5 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar

Allgemeinzustand: - Am Wohnblock C wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (teilweise Fenster, Leitungen in den Kellergeschossen, Hauseingangstüren). Der besichtigte Teil der Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.  
- Aufgrund der geringen Durchfahrthöhe ist die Tiefgarage I nicht für alle Fahrzeugtypen nutzbar.

Barrierefreiheit: Das Gebäude Eifelstraße 44 ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Hauseingang über eine Treppe als nicht barrierefrei einzustufen.

Anmerkung: Die Wohnanlage und die Tiefgarage I konnten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Der Wohnblock B und die Tiefgarage II wurden nicht besichtigt.

Besonderheiten: Abweichend von den Angaben in der Teilungserklärung haben die Wohnungen und die zugehörigen Kellerabstellräume in den Aufteilungsplänen nicht die gleichen Nummern. In den Aufteilungsplänen der Wohnungen stehen neben den Wohnungsnummern die Nummern der zugehörigen Kellerabstellräume. Diese Kellernummern sind maßgebend und in den Aufteilungsplänen der Kellergeschosse wiederzufinden.

Untergemeinschaften: Es wurden 4 Untergemeinschaften gebildet (Wohnblöcke C, D und E, Wohnblöcke B und E-Anbau, Tiefgarage I, Tiefgarage II). Für die einzelnen Untergemeinschaften werden separate Erhaltungsrücklagen gebildet. Soweit sich Instandhaltungsarbeiten auf den Gebäudekomplex von nur einer Untergemeinschaft beziehen, sind diese Kosten auch nur von den Eigentümern dieser Untergemeinschaft zu tragen. Die weiteren Betriebskosten werden soweit möglich separat für jedes Wohnhaus abgerechnet.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch des Wohnblocks C (Eifelstraße 34 - 48) liegt bei 95,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2016. Der Energieausweis ist gültig bis zum 17.10.2027.  
- Der energetische Zustand der Gebäude entspricht vermutlich bis auf die teilweise Erneuerung der Fenster dem Baujahr.

## 3.2 Beschreibung des Sondereigentums

### 3.2.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 2621

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung. Die Raumgrößen wurden aus dem Aufteilungsplan übernommen.

Lage der Wohnung: 2. Obergeschoss links

Modernisierungen: keine bekannt bzw. erkennbar

Raumaufteilung: 4 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum

Wohnfläche: Wohnzimmer .....ca. 21,74 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer .....ca. 15,30 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1 .....	ca. 10,62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2 .....	ca. 11,44 m <sup>2</sup>
Küche.....	ca. 10,62 m <sup>2</sup>
Diele/Flur.....	ca. 12,82 m <sup>2</sup>
Badezimmer .....	ca. 3,64 m <sup>2</sup>
WC .....	ca. 1,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum.....	ca. 1,07 m <sup>2</sup>
Loggia.....	ca. 1,87 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet .....	rd. 91,00 m <sup>2</sup>

- Grundrissgestaltung: - Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zur Loggia.  
- Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen.
- Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer und Kinderzimmer 2 nach Südwesten, Schlafzimmer und Kinderzimmer 1 nach Nordosten ausgerichtet
- Ausstattung/Beschaffenheit: Die tatsächliche Wohnungsausstattung ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung der Wohnung festgestellt werden. Auch kann die tatsächliche Wohnungsgröße erst nach Durchführung eines örtlichen Aufmaßes ermittelt werden.  
Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht und die Wohnungsgröße 91 m<sup>2</sup> beträgt.
- Kellerabstellraum Nr. 258: Gemäß Aufteilungsplan ist der Wohnung 2621 der Kellerabstellraum Nr. 258 zugeordnet. Der Abstellraum befindet sich im Nachbarhaus Eifelstraße 42. Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.
- Anmerkung: Gemäß Auskunft des Haumeisters wird der Trockenraum II vom Eigentümer als Kellerabstellraum genutzt. Vor Ort ist die Tür zum Trockenraum II mit der Wohnungsnummer 2621 gekennzeichnet.
- Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

### 3.2.2 Beschreibung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 48

Nutzfläche:	ca. 2,25 m x 5,00 m
Boden:	mit Stellplatzmarkierung
Decken:	Beton gestrichen
Anmerkung zur Nutzung:	Der Stellplatz verfügt nur über eine Breite von 2,25 m. Aufgrund der geringen Breite ist die Nutzung des Stellplatzes nicht für alle Fahrzeugtypen geeignet. <sup>4</sup>
Sondernutzungsrechte:	Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Teileigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

### 3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen. Der rechtliche Mangel in Bezug auf die abweichende Zuordnung der im Sondereigentum stehenden Kellerabstellräume kann nur über die Änderung der Aufteilungspläne oder der Teilungserklärung behoben werden. Ob diese Änderung tatsächlich durchgeführt wird und ob hierdurch Kosten für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.
Sondereigentum:	Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wohnungs- und Teileigentum feststellbar.

### 3.4 Besonderheiten

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.

---

<sup>4</sup> In der Garagenverordnung vom 01.05.1973 ist die Mindestbreite von Stellplätzen mit 2,30 m und in der aktuellen Verordnung mit 2,45 m angegeben (vgl. § 125 Sonderbauverordnung - SBauVO).



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



**Straßenansicht von Osten**



**Straßenansicht von Nordosten**



**Zugang zu den Häusern Eifelstraße 44, 42, 40**



**Rückseitige Ansicht von Südwesten**



Zufahrt 1 zur Tiefgarage I



Tiefgaragenstellplatz Nr. 48