

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 030/23

betreffend den 887/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit 10 Mehrfamilienhäusern und 21 Garagen bebauten Grundstück

Am Obstgarten 1 - 19

50170 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Haus Am Obstgarten 13, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 65.

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 Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 29. Februar 2024 ermittelt mit **185.000 €**

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; 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss links, mit Balkon und einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Am Obstgarten 13 in Kerpen-Sindorf, Wohnfläche ca. 83 m ² . Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum Das Gebäude wurde ca. 1974 errichtet.
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 steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von den Eigentümern 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. 70.000 Einwohner. ¹ Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Sindorf Der Ortsteil Sindorf liegt im nördlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 19.000 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 Sindorf. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über den Bahnhof Sindorf besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln/Aachen.
Entfernungen:	Ortskern Sindorf ca. 1,0 km Bushaltestelle ca. 0,5 km Bahnhof Sindorf ca. 1,0 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen ca. 2,5 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Sindorf vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Ortskern und im südlich gelegenen Gewerbegebiet von Sindorf vorhanden.

¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Innerörtliche Lage:	im nördlichen Teil von Sindorf, auf der Nordwestseite der Straße Am Obstgarten bzw. auf der Nordostseite der Straße Zum Mühlenfeld
Straßenarten:	Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Grundschule (ca. 150 m entfernt) Bundesautobahn 61 (ca. 700 m entfernt)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich, je nach Windverhältnissen auch Belastungen durch Autobahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 160 m zur Straße Am Obstgarten ca. 56 m zur Straße Zum Mühlenfeld
Grundstücksgröße:	11.058 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	Die Wohnhäuser und der größte Teil der Garagen werden über die Straße Am Obstgarten erschlossen. Drei Garagen sind über die Straße Zum Mühlenfeld zu erreichen.
Straßenausbau:	2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, 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 zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Straße“ vom 25.04.1975 folgende Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), maximal 8 Vollgeschosse, Dachneigung 0° - 3°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2, offene Bauweise, private Einstellplätze, Baugrenzen sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 31.01.2024 im Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für das Grundstück lagen Baugenehmigungen aus dem Jahr 1972 für den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt zehn Mehrfamilienhäusern vor. Die Schlussabnahmen wurden im Jahr 1974 bzw. 1977 durchgeführt.

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 zehn vollunterkellerten, 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit flachgeneigten Walmdächern und Garagen bebaut. Die Häuser sind zu zwei 2-er und zwei 3-er Hausgruppen zusammengefasst.

Die Gebäude sind als Zweispänner konzipiert. Insgesamt befinden sich 100 Wohnungen, 21 Garagen und rd. 32 oberirdische Stellplätze³ auf dem Grundstück. Die Zuwegungen zu den Häusern, die Zufahrt zu den Garagen und die Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist begrünt, mit Büschen und Bäumen bepflanzt und teilweise mit Hecken bzw. einem Zaun eingefriedet.

Die Mehrfamilienhäuser mit Garagen wurden 1971 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss links, im Haus Am Obstgarten 13.

³ Die Stellplätze befinden sich vermutlich im Gemeinschaftseigentum.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Am Obstgarten 13

Nutzungseinheiten:	10 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1974
Modernisierungen:	Dämmung der Giebelwand, Fenster, Hauseingangstür, Heizungsanlage erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Walmdach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verklindert, Sockel und Giebelwand verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, Briefkästen, überdacht, beleuchtet, Eingangspodest
Heizung:	Ölzentralheizung im Haus Nr. 9 (Herstellungsjahr ca. 2000, gemäß Energieausweis), Gemeinschaftsheizung für die Häuser Am Obstgarten 9 - 13
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Dämmung der Giebelwand und 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 überwiegend dem Baujahr entsprechend

Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus und zum Nachbarhaus, Kellerabstellräume mit Holzlatten abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Wasch- und Trockenraum

3.1.2 Nebengebäude

Garagen: ⁴	21 Reihengaragen, massive Bauweise, Flachdächer, Stahlschwingtore
-----------------------	---

3.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

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

3.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	keine bekannt bzw. erkennbar
Allgemeinzustand:	Am Gebäude wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Hauseingangstür, Dämmung der Giebelwand, Heizungsanlage). Die Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:	- In der Eigentümersammlung am 22.09.2021 wurde beschlossen, dass zukünftig in Abweichung von der Teilungserklärung jeder Sondereigentümer die Kosten für den Austausch oder notwendige Erhaltungsmaßnahmen an denjenigen Fenstern, Rollläden, Markisen, Wohnungsabschluss- und Balkontüren zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden. Der Ein-
---	--

⁴ Die Garagen befinden sich im Sondereigentum.

bau neuer Fenster, Wohnungsabschluss- und Balkontüren ist durch den jeweiligen Sondereigentümer bei der Verwaltung anzuzeigen.

- In der Eigentümerversammlung am 16.06.2023 wurde beschlossen, dass die Verwaltung ermächtigt wird, für die geplante Erneuerung der Heizungsanlagen einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu beauftragen, der eine Kostenberechnung für zwei Varianten (Gashybrid-Wärmepumpenanlage oder reine Wärmepumpenanlage) erstellt. Ferner soll eine Heizlastberechnung erfolgen und Fördermöglichkeiten für eine reine Wärmepumpenanlage geprüft werden. Auch soll ein Konzept zum hydraulischen Abgleich ausgearbeitet werden. Die Kosten für den Sachverständigen werden durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Energetischer Zustand:

- Der Endenergieverbrauch der Hausgruppe Am Obstgarten 9 - 13 liegt bei 94,8 kWh/(m²·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 26.06.2028.
- An den Gebäuden wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und der Dämmung der Giebelwände keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 65

Lage der Wohnung:	2. Obergeschoss links
Modernisierungen:	ca. 1999: Fenster, Badezimmer (Sanitärobjekte, Boden- und Wandfliesen, Durchlauferhitzer), Innentüren, Bodenbeläge (Laminat, Fliesen) und Wandfliesen in der Küche erneuert
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Abstellraum, Balkon sowie ein Kellerabstellraum
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m

Wohnfläche: ⁵	Wohnzimmer	ca. 24,60 m ²
	Schlafzimmer	ca. 16,30 m ²
	Kinderzimmer	ca. 18,10 m ²
	Küche.....	ca. 7,60 m ²
	Diele	ca. 7,50 m ²
	Badezimmer	ca. 4,90 m ²
	Abstellraum.....	ca. 1,10 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %)	ca. 3,10 m ²
	Wohnfläche gerundet	rd. 83,00 m ²

Grundrissgestaltung: - Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
 - Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen.

Besonnung/Belichtung: Wohn- und Kinderzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Nordosten ausgerichtet

Ausstattung Wohnung

Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteiltern

Warmwasserbereitung: über Durchlauferhitzer und Untertischgerät

Elektroinstallation: in mittlerer Ausführung und Ausstattung

Türen: Eingangstür: Holztür mit Spion
 Innentüren: Holztüren, Holzzargen

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Rollläden: Kunststoff-Rollläden

Fensterbänke: Stein

Bodenbeläge: Laminat, Küche gefliest (weiß)

Wandverkleidungen: tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)

Deckenverkleidungen: mit Holzpaneelen verkleidet

⁵ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei werden die Flächen für Balkone/Terrassen in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die ermittelte Wohnfläche stimmt mit der Wohnflächenangabe in der Teilungserklärung (83 m²) überein.

Badezimmer: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung

Balkon: Boden gefliest, Metallgeländer mit Glasfüllungen, überdacht, Markise

Ausstattung Kellerraum

Kellerabstellraum Nr. 65: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, einseitig mit Holzlatten abgetrennt, mit Fenster

Zustand

Instandhaltungsarbeiten: keine wesentlichen erkennbar

Sonstiges: Die Küche ist noch vollständig möbliert (Schränke, Spüle, Elektrogeräte).

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen und die Innenausstattung genügen heutigen Wohnansprüchen.
- Es wurden verschiedene Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

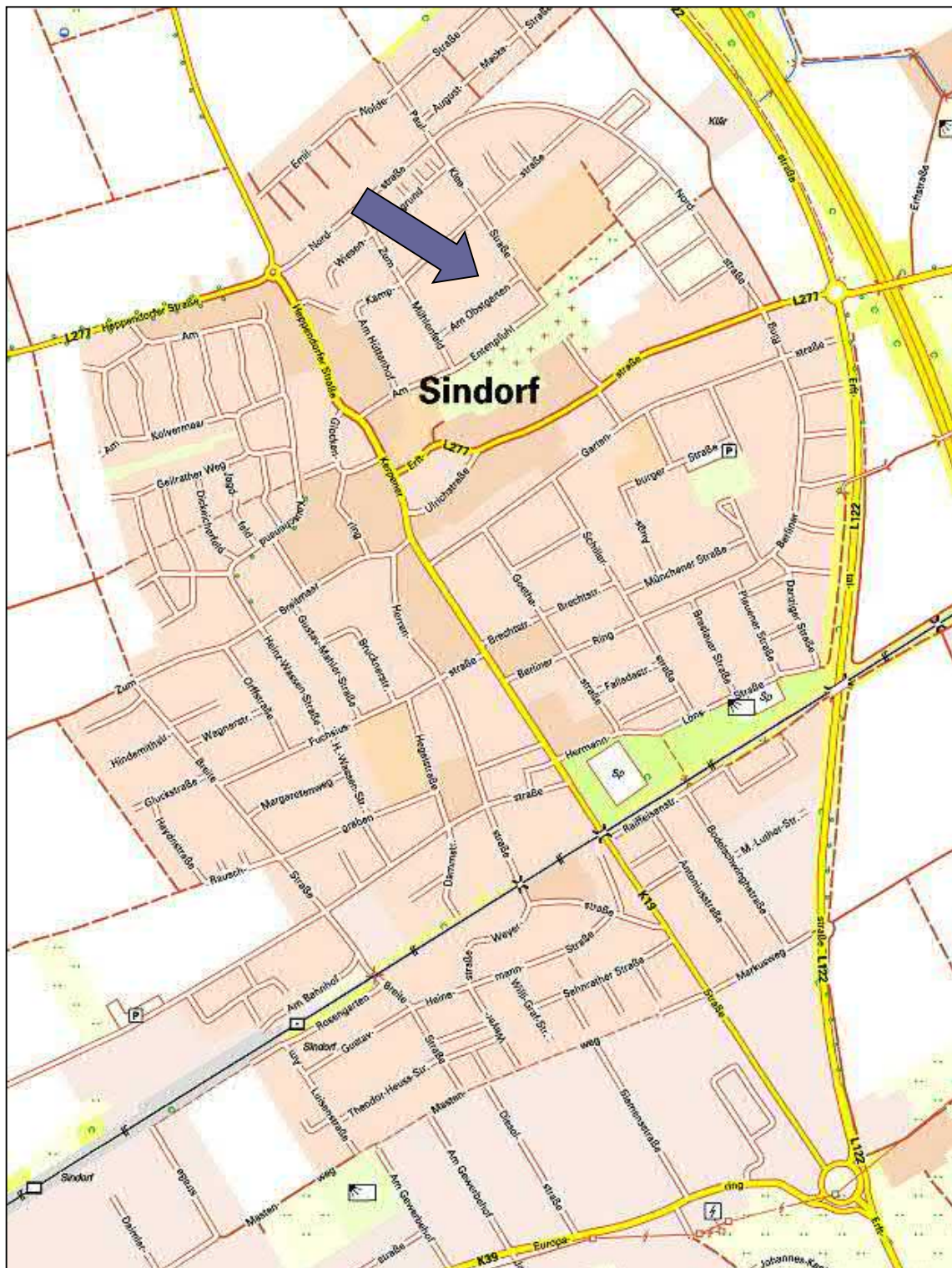
Sonstige Vereinbarungen

Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

Sondereigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind für das Sondereigentum nicht zu berücksichtigen.



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



Straßenansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Rückseitige Ansicht



Blick vom Balkon