

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 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 044
Theodor-Heuss-Straße 1, 50170 Kerpen-Sindorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 39/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 19.12.2023
Ortstermine am	: 05.02.2024 und 19.02.2024
Wertermittlungstichtag	: 19.02.2024
Qualitätsstichtag	: 19.02.2024
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 96.000,-

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)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 113,586 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Sindorf, Flur 18, Flurstück 149	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.3	Vergleichswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 19.12.2023 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Sindorf, Blatt 5661 eingetragenen 113,586 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Sindorf, Flur 18, Flurstück 149, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Breitestraße 1, 3, 5, Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" in der Größe von 4.326 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Theodor-Heuss-Straße 1 im 3. Obergeschoss, nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 044 bezeichnet,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 05.02.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Die Verwalterin hatte uns den falschen Mieter genannt, so dass dieser angeschrieben wurde. Anlässlich des Termins wurde der zutreffende Mieter vom Haustürklingelschild abgelesen und anschließend über einen zweiten Ortstermin informiert.

Dieser fand am

Montag, den 19.02.2024, 16.30 Uhr

statt.

Der Mieter war nicht anwesend.

Anlässlich der Ortstermine wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen des Unterzeichneten aus einem anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das zu bewertende Objekt ist vermutlich vermietet.

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	: 50170 Kerpen-Sindorf Theodor-Heuss-Straße 1
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Wohnungsgrund- buch von	: Sindorf, Blatt 5661, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Sindorf
Flur	: 18
Flurstück	: 149
Größe	: 4.326 m ²
Miteigentumsanteil	: 113,586 / 10.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 113,586 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sindorf, Flur 18, Flurstück 149, Gebäude- und Freifläche, Wohnen "Breitestraße 1, 3, 5, Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" in der Größe von 4.326 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Theodor-Heuss-Straße 1 im 3. Obergeschoss, nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 044 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 5618 bis 5701, 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
04.01.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt in der Stadt Kerpen, im Stadtteil Sindorf, an der Straßenecke "Breite Straße/Theodor-Heuss-Straße" und an einem Fußweg, ca. 900 m vom Zentrum von Sindorf entfernt. Die "Breite Straße" und die "Theodor-Heuss-Straße" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen. Die "Breite Straße" mündet im Bereich des zu bewertenden Grundstücks in eine Sackgasse bzw. endet an dem o.g. Fußweg. Der Fußweg grenzt das Wohngebiet, an dessen Rand sich das zu bewertende Grundstück befindet, zu einem unmittelbar südöstlich angrenzenden, Gewerbegebiet ab. Nordwestlich, in ca. 200 m Entfernung, verläuft eine Bahnstrecke. Ca. 950 m südlich verläuft die Bundesautobahn 4 und nordöstlich in ca. 1.300 m Entfernung die Bundesautobahn 61. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 69.500 Einwohner. Der größte Stadtteil Sindorf hat ca. 18.700 Einwohner.

¹ Wohnungsgrundbuch von Sindorf, Blatt 5661, letzte Änderung 28.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2023

² Diese Eintragungen wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Sindorf selbst vorhanden. Die Stadtverwaltung befindet sich in Kerpen, in ca. 4 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 9 km Entfernung.

Kindergarten und Grundschule sind in Sindorf vorhanden. Hauptschulen können in Horrem und Kerpen (jeweils ca. 5 km) besucht werden. Eine Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Schulzentrum Horrem-Sindorf, in ca. 3,5 km Entfernung, vorhanden. Ein Gymnasium kann in der Kernstadt Kerpen besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 4 (Aachen – Köln – Olpe) ist ca. 2 km entfernt. Das Autobahnkreuz Kerpen ist ca. 3 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 ist in Sindorf (ca. 1.000 m) vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Bedburg - Köln sowie Aachen - Köln befindet sich in Horrem, in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 24 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich der "Theodor-Heuss-Straße" aus Mehrfamilienhäusern, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, zusammen. Im Bereich der "Breite Straße" sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Südöstlich sind, wie bereits erwähnt, Gewerbebetriebe (u.a. Autohaus) vorhanden.

Durch die Bundesautobahnen und die Bahnstrecke kommt es zu leichten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Diese gehen jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in der Stadt Kerpen hinaus.

Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 4.326 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten an die "Theodor-Heuss-Straße", im Nordosten an die "Breite Straße" und entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fußweg. Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 69 m und 71 m breit und ca. 62 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 23.01.2024 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 29.02.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück ist mit den zwei Wohn-/Geschäftshäusern "Breite Straße 1, 3, 5" und "Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" sowie mit 14 PKW-Reihengaragen bebaut. Jedes der zwei o.g. Wohn-/Geschäftshäuser gliedert sich in drei Trakte mit eigenem Eingang. Eine gewerbliche Nutzung ist gemäß der Teilungserklärung jeweils nur im Erdgeschoss der Trakte "Breite Straße 5 (Gaststätte) und "Theodor-Heuss-Straße 5" (3 Büroeinheiten bzw. Ladenlokale) vorgesehen.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 3. Obergeschoss des Traktes "Theodor-Heuss-Straße 1" befindet sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 044 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 044 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Traktes befindet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 09.01.2024 sind die Erschließungsanlagen "Theodor-Heuss-Straße" und "Breite Straße" 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 Sindorf Nr. 8 "südl. der Barbarastraße" vom 02.06.1967 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. IV-geschossige Bauweise (im südwestlichen Anbaubereich des Traktes "Theodor-Heuss-Straße 5": max. I-geschossige Bauweise, "Laden")
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- nur Hausgruppen zulässig
- Dachneigung 0-3°
- Fläche entlang der "Theodor-Heuss-Straße" als Gst Gemeinschaftsstellplätze.

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 vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den zwei Wohn-/Geschäftshäusern "Breite Straße 1, 3, 5" und "Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" sowie mit 14 PKW-Reihengaragen bebaut.

Die Wohn-/Geschäftshäuser sind vollunterkellert, viergeschossig erstellt. Im Bereich des Traktes "Theodor-Heuss-Straße 5" ist ferner ein eingeschossiger Anbau vorhanden.

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

In der Anlage sind insgesamt 66 Wohneinheiten, vier gewerbliche Teileigentümer sowie die o.g. 14 Teileigentümer an den Garagen vorhanden.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 044 befindet sich im 3. Obergeschoss des Traktes "Theodor-Heuss-Straße 1"¹. Die Geschosse sind durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Gebäude "Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" ca. im Jahre 1972² erstellt. Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Sie bezieht sich auf den Trakt "Theodor-Heuss-Straße 1", in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 044 befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

¹ Anmerkung: In dem vorliegenden Trakt sind lt. Teilungserklärung 12 Wohneinheiten (3 je Geschoss) vorhanden; in der Örtlichkeit sind im Erdgeschoss jedoch zwei rechtliche Einheiten baulich zu einer Wohnung verbunden.

² Bauschein vom 26.04.1972 (Bauvorhaben "Errichtung eines Mietwohnblocks mit Läden")

³ 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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Wände/Konstruktion : massiv, im Kellergeschoss Außenwände aus Stampfbeton, im Bereich des Treppenhauses Ziegelsteinmauerwerk, Außenwände der aufgehenden Geschosse in Kalksandstein- bzw. Schwemmsteinmauerwerk, Trennwände in Schwemmsteinmauerwerk
- Fassade : z.T. verklindert, z.T. verputzt und gestrichen
- Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen
- Treppen : Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss, im Übrigen Betontreppen mit Kunststeinstufen und Metallgeländer zu den Geschossen, Beton-Kelleraußentreppe mit Metallgeländer
- Dach : Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
- Dachentwässerung : innenliegend
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohren, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Stahlradiatoren bzw. Metallplattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Fußböden : im Treppenhaus Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
- Wandbehandlung : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt

Deckenbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: im Treppenhaus und in den Wohnungen isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden im Erdgeschoss
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Drahtglasfüllung, Kelleraußentür als Kunststofftür, Wohnungseingangstüren z.T. als furnierte, z.T. als lackierte Holztüren in Holzzargen, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, im Kellergeschoss Metalltüren
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: die Fassade ist bereichsweise (Giebelwand) mit einem Wärmedämmverbundsystem wärme gedämmt
besondere Ausstattungsmerkmale	: Balkone als auskragende Betonplatten, z.T. mit Waschbetonbrüstung, z.T. mit Metallgeländer; Eingangsüberdachung als auskragende Betonplatte
Zustand	: Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassade ist teilweise fleckig. Im Bereich der Kelleraußentreppe ist die Klinker-Verfugung der Stützwand schadhaft. Die erneuerte Kelleraußentür ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Im Kellergeschoss

sind tlw. alte, korrodierte Gussentwässerungsrohre vorhanden.

Im Treppenhausflur weist der Wandputz Risse/Abplatzungen auf und die Kunststoffbeschichtung des Treppenhandlaufs weist Beschädigungen auf. Die Metallbriefkastenanlage ist tlw. verbogen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 044:

- sanitäre Einrichtung : vermutlich Duschbad, mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, massives Waschmaschinenpodest mit Waschmaschinenanschluss.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Warmwasserversorgung : dezentral/elektrisch, vermutlich über Durchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich z.T. gefliest, z.T. Laminatboden
- Wandbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. gefliest
- Deckenbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen
- Türen : Innentüren vermutlich als lackierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
- Balkon : als auskragende Betonplatte, vermutlich mit Estrichboden, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer, Boden gefliest, Zugang vom Wohnzimmer

Zustand : Die Wohnung Nr. 044 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. 044 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Durch das Treppenhaus verläuft jedoch eine nicht ordnungsgemäß, über Putz, verlegte Elektroleitung im Bereich der Wohnungseingangstür in die Wohnung.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 044 liegt, wie bereits ausgeführt, im 3. Obergeschoss.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 044 (lt. Aufteilungsplan):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele mit abgeteiltem Abstellraum, Duschbad, Balkon.

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

Anmerkung: Der Balkon der zu bewertenden Wohnung ist nach Südwesten hin ausgerichtet. Seitlich erfolgt der Ausblick ins Gewerbegebiet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 044 gemäß Aufteilungsplan liegt im Kellergeschoss desselben Traktes "Theodor-Heuss-Straße 1". Er ist massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Metalltür verschlossen. Der Kellerraum ist in der Örtlichkeit mit der Nr. "10" gekennzeichnet.

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 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

- teilweise Fenster neu (sukzessive)

Heizungsanlage

- Heizkessel³ neu (ca. 2013)

Dämmung der Außenwände

- Fassade bereichsweise (Giebelwand) mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämt

Sonstiges

- Balkone überarbeitet.

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.

³ Anmerkung: sowohl im Haus "Breite Straße 1, 3, 5" als auch im vorliegenden Haus "Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5"

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	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 3,00

Eigentumswhg. Nr. 44

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 52 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 52 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 4	+ 12	+ 21	+ 31

gewählte RND-Verlängerung: + 3

Die Restnutzungsdauer (RND) wird, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswhg. Nr. 44	1972	80 Jahre	-52 Jahre	+3 Jahre (I+M)	= 31 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.

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

Wohnung Nr. 044 (laut Aufmaß einer der darunter gelegenen Whgen)

Diele mit

abgeteiltem

Abstellraum	$1,22 \cdot 2,51 + 1,08 \cdot 1,71 + 0,60 \cdot 0,48$	5,20 m ²
Küche	$3,10 \cdot 2,15 - 0,38 \cdot 0,36$	6,53 m ²
Schlafzimmer	$3,15 \cdot 4,41 - 1,37 \cdot 0,38$	13,37 m ²
Duschbad	$2,72 \cdot 1,58 - 0,73 \cdot 0,63$	3,84 m ²
Wohnzimmer	$3,98 \cdot 5,07$	20,18 m ²
Balkon	$1,42 \cdot 3,27/4$	1,16 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 044 insgesamt		<u>50,28 m²</u>

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: 18 Außenstellplätze entlang der "Theodor-Heuss-Straße", Zugang in Betonpflastersteinen, Fahrradabstellplatz in Betonpflastersteinen, Zufahrt zu den Garagen und 12 weitere Außenstellplätze in Betonrasengittersteinen, Gartenweg in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete

Einfriedung : Doppelstabzaun an Metallpfählen

Sonstiges : Metallfahrradständer.

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

Anmerkung: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist im Bereich der Außenanlagen teilweise die Erneuerung/Erweiterung der Befestigungen geplant.

Die o.g., insgesamt 30 Außenstellplätze werden von der Eigentümergemeinschaft vermietet. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) werterhöhend berücksichtigt.

5 Wertermittlung des 113,586 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Sindorf, Flur 18, Flurstück 149

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 106.974,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 108.932,- 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 96.277,- (EUR 106.974,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Sindorf, Blatt 5661 eingetragenen 113,586 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Sindorf, Flur 18, Flurstück 149, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Breitestraße 1, 3, 5, Theodor-Heuss-Straße 1, 3, 5" in der Größe von 4.326 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Theodor-Heuss-Straße 1 im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils Nr. 044 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.02.2024 somit auf gerundet

EUR 96.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines IV-geschossigen Mehrfamilienhauses, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele mit abgeteiltem Abstellraum, Duschbad, Balkon (Wohnung Nr. 044) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 044)

Anschrift des Objektes : Theodor-Heuss-Straße 1
(amtl. Hausnummer) 50170 Kerpen-Sindorf

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahr : ca. 1972

Wohnfläche (laut Aufmaß : 50,28 m²
einer der darunter gelegenen
Whgen)

Nummer der Wohnung lt. : Nr. 044
Aufteilungsplan

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 29.02.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Economica VermögensverwaltungsGmbH Hauptstraße 189 50169 Kerpen-Horrem Tel.: 02273 / 59 48 86
Hausgeld	: EUR 216,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung ist vermutlich vermietet
Mieter	: lt. Haustürklingelschild vermutlich: Herr XX Theodor-Heuss-Straße 1 50170 Kerpen-Sindorf

- Miete / Nebenkosten-
vorauszahlung : nicht bekannt
- Gewerbebetrieb : in dem zu bewertenden Objekt wird
vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : es sind PKW-Außenstellplätze vorhanden,
die von der Eigentümergemeinschaft
vermietet werden.

Eine Besichtigung der zu bewertenden
Wohnung von innen war nicht möglich. Das
Gutachten ist daher nach den von außen
erkennbaren Gegebenheiten, den
baubehördlichen Unterlagen sowie den
Erkenntnissen des Unterzeichneten aus
einem anderen Verfahren in diesem Objekt
erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 19.02.2024

Verkehrswert : EUR 96.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 29.02.2024

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 - 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
- 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, Wohnungsgrundbuch von Sindorf, Blatt 5661, letzte Änderung 28.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2023
- Flurkarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 04.01.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen UR.-Nr. 1433/1996/N vom 08.10.1996 aus der Grundakte des Amtsgerichts Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 04.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 23.01.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 29.02.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 09.01.2024
- Kopie des Bebauungsplanes Sindorf Nr. 8 "südl. der BarbarasträÙe" vom 02.06.1967
- 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 29.02.2024
- 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 19.02.2024
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2022)
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024

8 Anlagen

- | | |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 bis 8 | Lichtbilder
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 9 bis 10 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan |
| Anlage 11 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 12 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |

