

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 042/23

betreffend den 132,288/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit 4 Mehrfamilienhäusern, 2 gemischt genutzten Gebäuden und 14 Reihengaragen bebauten Grundstück

Breite Straße 1 - 5, Theodor-Heuss-Straße 1 - 5

50170 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, im Haus Theodor-Heuss-Straße 3, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 058.

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 23. Februar 2024 ermittelt mit **95.000 €**

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; 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, mit Balkon und einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Theodor-Heuss-Straße 3 in Kerpen-Sindorf, Wohnfläche ca. 58 m ²
	Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele mit Abstellschrank, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerabstellraum
	Das Gebäude wurde ca. 1972 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 ist seit dem 01.08.2018 vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 390 €/Monat.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer 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. 0,7 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.
Innerörtliche Lage:	im südlichen Teil von Sindorf, auf der Südwestseite der Breite Straße, Ecke Theodor-Heuss-Straße

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

Straßenart:	Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	einfache bis mittlere Wohnlage ²
Nachbarbebauung:	1-geschossige Einfamilienhäuser, 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung und teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg (Mastenweg).
Umgebung:	Südlich des Grundstücks befindet sich ein Gewerbegebiet. In ca. 200 m Entfernung verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn.
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr, durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich, je nach Windverhältnissen auch Belastungen durch Autobahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 62 m zur Breite Straße ca. 70 m zur Theodor-Heuss-Straße
Grundstücksgröße:	4.326 m ²
Topographie:	nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung:	über die Breite Straße und die Theodor-Heuss-Straße
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 Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 8 von Sindorf folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 4 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1.0, nur Hausgruppen zulässig, Baugrenzen und Baulinien sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden.

Bauordnungsrecht

Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1970 für den Neubau von 2 Mietwohnblöcken mit einer Gaststätte sowie 2 Läden vor. Im Jahr 1989 wurde der Neubau von 14 Garagen genehmigt. Die Schlussabnahmen wurden 1972 und 1990 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 6 vollunterkellerten, 4-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern, einem vollunterkellerten, 1-geschossigen Anbau mit Flachdach und 14 Reihengaragen bebaut. Die Häuser sind jeweils zu einer 3er Hausgruppe zusammengefasst und im gleichen Baustil errichtet. Zwischen den Hausgruppen befinden sich die Reihengaragen, die von der Breite Straße aus erschlossen werden. Die Gebäude sind als Dreispänner konzipiert. Insgesamt sind in den beiden Hausgruppen 66 Wohnungen, 1 Gaststätte mit Kegelbahn und 3 Gewerbeeinheiten vorhanden. Die Gewerbeeinheiten befinden sich in den Häusern Breite Straße 5 und Theodor-Heuss-Straße 5.

Der Bereich vor den Gebäuden ist begrünt. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Betonsteinplatten bzw. Betonpflastersteinen befestigt. An der Theodor-Heuss-Straße und im Bereich zwischen den Hausgruppen sind rd. 30 Pkw-Stellplätze vorhanden, die mit Betonpflaster- bzw. Rasengittersteinen befestigt sind. Die Pkw-Stellplätze befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Die Gebäude mit Garagen wurden 1996 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in dem Mehrfamilienhaus Theodor-Heuss-Straße 3, im 3. Obergeschoss rechts.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße 3

Nutzungseinheiten:	12 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten 15 Jahren:	Ölzentralheizung erneuert, Kanalleitungen im Kellergeschoss erneuert, Sanierung der Balkone, Erneuerung defekter Balkontüranlagen und Fensteranlagen
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verklindert, z. T. mit Waschbetonplatten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet
Heizung:	Ölzentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2008, gemäß Energieausweis), Gemeinschaftsheizung für die Häuser Theodor-Heuss-Straße 1 - 5
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch isolierverglaste 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 zum Teil erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Briefkastenanlage, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Tür zum Heizungsraum, Kellerabstellräume mit Mauerwerkswänden abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Heizungsraum, Trockenraum, Hausanschlussraum
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Eingangsüberdachung

3.1.2 Nebengebäude

Garagen: ³	14 Fertiggaragen als Reihengaragen, mit Flachdächern und Stahlschwingtoren, Wände außen gestrichen
-----------------------	--

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

Allgemeinzustand:	An den Gebäuden wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Hauseingangstüren, Heizung, teilweise Dämmung der seitlichen Fassaden, teilweise Leitungen). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als befriedigend zu bezeichnen.
-------------------	---

³ Die Garagen befinden sich im Sondereigentum.

Beschlüsse der

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

Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch der Hausgruppe Theodor-Heuss-Straße 1 - 5 liegt bei 104,1 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2013. Der Energieausweis ist gültig bis zum 04.06.2024.
- An den Gebäuden wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und der Heizungsanlage keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 058

Lage der Wohnung: 3. Obergeschoss rechts

Modernisierungen: Badezimmer erneuert (Sanitärobjekte, Wand- und Bodenfliesen), Türen/Zargen, Bodenbeläge (Laminat, Fliesen) und Wandfliesen in der Küche erneuert

Raumaufteilung: 2,5 Zimmer, Küche, Diele mit Abstellschrank, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerabstellraum

Wohnfläche:⁴

Wohnzimmer	ca. 17,80 m ²
Schlafzimmer	ca. 13,90 m ²
Kinderzimmer (ehem. Küche)	ca. 6,90 m ²
Küche (ehem. Kinderzimmer)	ca. 6,50 m ²
Diele mit Abstellschrank	ca. 8,10 m ²
Badezimmer	ca. 3,80 m ²
Balkon (Flächenanteil 25 %)	ca. <u>1,30 m²</u>
Wohnfläche gerundet	rd. 58,00 m ²

Lichte Raumhöhe: ca. 2,55 m

⁴ 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 Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Grundrissgestaltung: - Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zum Balkon.
- Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen.
- Das Kinderzimmer verfügt nur über eine geringe Größe.
- Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan wurden die Räume Küche und Kind getauscht.

Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer nach Südwesten, Schlaf- und Kinderzimmer nach Nordosten ausgerichtet

Ausstattung

Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteiltern

Warmwasserbereitung: über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung, Leitungen z. T. über Putz verlegt

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

Fensterbänke: Stein

Sonstiges: Küche mit Waschmaschinenanschluss

Bodenbeläge: Laminat, Küche gefliest (weiß)

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

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

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

Balkon: Estrichboden, massive Brüstung mit Metallgeländer, einseitiger Sichtschutz zum Nachbarn

Kellerabstellraum: Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.

Zustand

- Instandhaltungsarbeiten:
- Die Wohnungseingangstür schließt nicht dicht. Dadurch sind an der Wand und Decke im Türbereich dunkle Verfärbungen entstanden.
 - In den Räumen sind an den Außenwänden im Eckbereich zwischen Wand und Decke Stockflecken erkennbar. Die Ursache kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, hier weitere Untersuchungen zur Ursachenklärung (geometrische Wärmebrücke, Undichtigkeiten an den Fassadenfugen/Dachabdichtungen, nicht ausreichender Luftwechsel im Bereich der Ecken) durchführen zu lassen.
 - Gemäß Auskunft des Mieters ist die Balkontür undicht. Bei starkem Regen dringt im unteren Bereich Wasser durch die Türdichtung ein.
 - Gemäß Auskunft des Mieters ist der Durchlauferhitzer defekt.
 - Der Badewannenablauf lässt sich nicht mehr verschließen. Da keine Revisionsöffnung vorhanden ist, sind ein Teil der Fliesen bzw. der Abmauerung an der Badewanne zu entfernen, um die Ablaufgarnitur zu wechseln.
 - In der Wohnung besteht z. T. Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

- Bis auf die geringe Größe des Kinderzimmers verfügt die Wohnung über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Innenausstattung genügt heutigen Wohnansprüchen.
- Es wurden verschiedene Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als befriedigend zu bezeichnen.

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

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

Kostentragung gemäß

Teilungserklärung:

Gemäß Punkt 9.2 der Teilungserklärung sind „die Kosten für die Reparatur und Erneuerung der Türen und Tore, die Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum abgrenzen, (...) von dem betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer alleine zu tragen.“

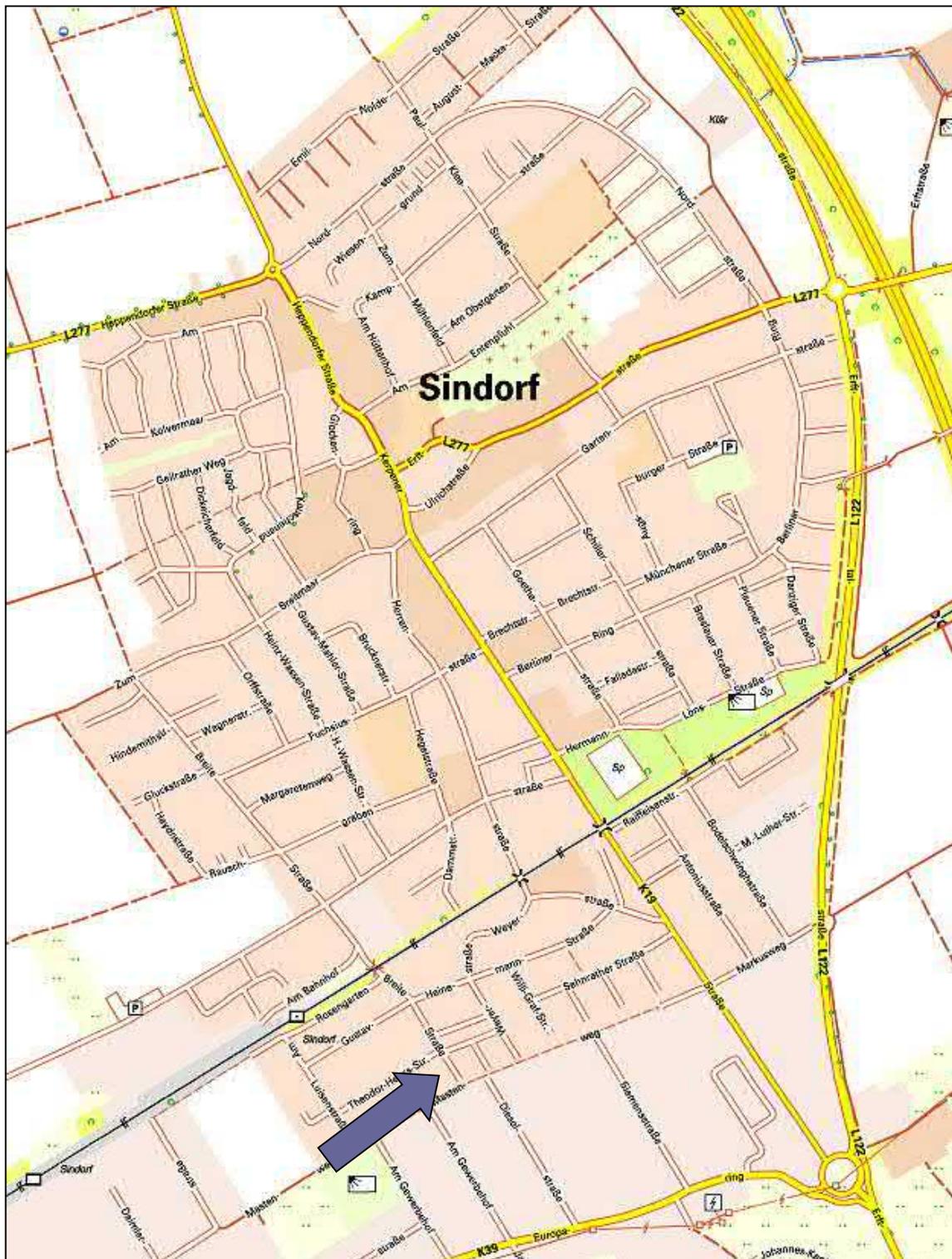
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

Sondereigentum:

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



Straßenansicht von Nordosten



Zugang zu den Häusern Theodor-Heuss-Straße 3 und 5



Rückseitige Ansicht