

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. 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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1
mit Garten und Carport-Stellplatz
Am Brölskamp XX, 50259 Pulheim-Stommeln



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Stommeln, Am Brölskamp XX
- 32 K 30/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 20.09.2024
Ortstermin am : 20.11.2024
Wertermittlungstichtag : 20.11.2024
Qualitätsstichtag : 20.11.2024

Verkehrswerte : **EUR 355.000,-** Eigentumswohnung Nr. 1
: **EUR 3.800,-** Anteil an Straßenparzelle
EUR 358.800,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
4	Baubeschreibung	14
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	20
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	22
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
5	Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 903	24
5.1	Bodenwertermittlung	24
5.2	Ertragswertverfahren	25
5.3	Verkehrswertermittlung	25
6	Wertermittlung des 1 / 12 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 915	26
6.1	Bodenwertermittlung	26
6.2	Verkehrswertermittlung	26
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	27
8	Literatur / Unterlagen	31
9	Anlagen	32

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.09.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Stommeln, Blatt 1642 eingetragenen

- 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln,
Flur 5, Flurstück 903, Gebäude- und Freifläche: "Am Brölskamp XX" in
der Größe von 346 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 2 und dem
Kellerraum¹ Nr. 1 im Kellergeschoss, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem Durchgang im Kellergeschoss, weiterhin
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der rückwärtig des
Wohnhauses gelegenen Terrasse sowie allen Gartenflächen vor, hinter und
an der Nordseite neben dem Wohnhaus und an der, von der Privatstraße
aus gesehen, linken Hälfte des Carports,

sowie

- eines 1 / 12 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung
Stommeln, Flur 5, Flurstück 915, Verkehrsfläche: "Am Brölskamp" in der
Größe von 261 m², unbebaut (Straße)

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 31.10.2024, 10.00 Uhr

festgesetzt.

¹ Anmerkung: Im Aufteilungsplan und in der Teilungserklärung als "Duschraum" bezeichnet; es
ist jedoch keine Sanitärausstattung vorhanden.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Mittwoch, den 20.11.2024, 10.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Antragstellerin/Miteigentümerin
- der Antragsgegner/Miteigentümer
- der Sohn der Eigentümer
- Bekannter (Steuerberater) der Eigentümer.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Die den Aufteilungsplänen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich ergänzt.

Das Objekt wird von dem Miteigentümer/Antragsgegner selbst genutzt.

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	: 50259 Pulheim-Stommeln Am Brölskamp XX
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrund- buch von	: Stommeln, Blatt 1642
Gemarkung	: Stommeln
Flur	: 5
Flurstücke	: 903 und 915
Größen	: 346 m ² Flurstück 903 261 m ² Flurstück 915
Miteigentumsanteile	: 1 / 2 (Flurstück 903) bzw. 1 / 12 (Flurstück 915)
Eintragungen im Be- standsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 1 / 2 am Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 903, Gebäude u. Freifläche: "Am Brölskamp XX" in der Größe von 346 m ² , verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. Das Sondereigentum ist bezüglich der Kellerräume geändert. Kellerraum Nr. 1 gehört nun zum Sondereigentum, welches im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet ist, Kellerraum Nr. 2 gehört nun zum Sondereigentum, welches im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet ist.

Das Miteigentum ist beschränkt durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht, eingetragen in Blatt 1643.

Der Gebrauch von Grundstücksflächen außerhalb des Wohnhauses und der Gebrauch des Durchgangsraumes im Keller ist geregelt.

lfd. Nr. 2/zu 1: 1 / 12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Stommeln, Flur 5, Flurstück 915, Verkehrsfläche: Am Brölskamp" in der Größe von 261 m².

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : **zu Lasten der lfd. Nr. 1 (Flurstück 903) und 2/zu 1 (Flurstück 915)**
Bestandsverzeichnis:
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk²

¹ Wohnungsgrundbuch von Stommeln, Blatt 1642, letzte Änderung 19.07.2024, Abdruck vom 02.10.2024

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

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 08.10.2024:
zu Lasten/zugunsten u.a. der **Flurstücke 915 und 903** ist folgende Eintragung vorhanden zugunsten/zu Lasten u.a. der **Flurstück 903 und 915**: Baulastenblatt Nr. 973, Seite 1 (siehe Anlage 18 ff.)
Verpflichtung...,
lfd. Nr. 1: ... zur Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke 902-905, 916 und 896 auf dem gesamten Flurstück 915 ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Das Geh- und Fahrrecht dient im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 als gesicherte Erschließung der Baugrundstücke.¹

lfd. Nr. 2:...zur Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke 903-905 sowie der Carports auf den Flurstücken 902, 916 und 896 auf der gesamten Fläche des Flurstückes 915 ein Leitungsrecht einzuräumen. Das Leitungsrecht dient im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 als gesicherte Erschließung der Baugrundstücke.¹

lfd. Nr. 6: Gegenseitige Genehmigung der Dachüberstände u.a. 903 zugunsten 904²

¹ Durch diese Eintragung zu Lasten des Flurstücks 915 (Privatstraße) und zugunsten der Wohnhaus-Parzelle 903 wird die Erschließung (Zuwegung, Versorgungsleitungen) öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, abgesichert. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile aus.

² Durch diese Eintragung zu Lasten der zu bewertenden Wohnhaus-Parzelle 903 und zugunsten der südwestlich angrenzenden Nachbarhaus-Parzelle 904 wird der über die Grundstücksgrenze reichende Dachüberstand öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, abgesichert. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 7:...die gemeinsamen Bauteile (hier: Grenzwall Wintergarten) auf der Grundstücksgrenze u.a. der Flurstücke 903 und 904 i.S. des § 12 Abs. 2 BauO NRW 2018 dauerhaft zu dulden und nutzen zu lassen.¹

zugunsten/zu Lasten des **Flurstücks 903** ist folgende Eintragung vorhanden: Baulastenblatt Nr. 335, Seite 1 (siehe Anlage 18 ff.) lfd. Nr. 1: Verpflichtung sicherzustellen, dass der Nutzungsberechtigte der Wohnung 2 den zwischen Kellertreppe und Heizungsraum liegenden Vorraum, wie im Kellergrundrissplan grün schraffiert dargestellt, nutzen kann.²

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen am Ortsrand von Pulheim-Stommeln, an der Straße "Am Brölskamp". Die Straße "Am Brölskamp" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.400 Einwohner. Der Stadtteil Stommeln hat ca. 8.500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Stommeln vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Pulheim (ca. 4 km) vorhanden.

¹ Durch diese Eintragung jeweils zu Lasten bzw. zugunsten der zu bewertenden Wohnhaus-Parzelle 903 und der südwestlich angrenzenden Nachbarhaus-Parzelle 904 wird die gemeinsame Grenzwall des Wintergartens (Abstellraum) öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, abgesichert. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² Diese Eintragung aus dem Jahre 1988/89 sichert die Nutzung des Durchgangs im Kellerraum durch den Eigentümer der Einheit 2 öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde ab. Anm: Zwischenzeitlich wurde durch eine Teilungserklärungsänderung das Sondereigentum an dem Durchgang zugunsten eines Sondernutzungsrechtes mit Gebrauchsregelung geändert. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Kindergärten und Grundschulen sind in Stommeln vorhanden. Eine Gesamtschule und ein Gymnasium befinden sich im Stadtteil Brauweiler (ca. 9 km). Weitere weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) sind in der Kernstadt Pulheim vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Pulheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 18 km).

In ca. 8 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Autobahnauffahrt "Worringen" auf die Bundesautobahn 57 ist ca. 7 km entfernt. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar. Ein Bahnhof der o.g. Regional- und Güterbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach befindet sich in Stommeln, in ca. 1.200 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Köln (Zentrum) ist ca. 21 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern, v.a. als Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in offener Bauweise zusammen. Nordöstlich sind unbebaute Gartengrundstücke vorhanden.

Durch die o.g. Bahnstrecke mit starkem Güterverkehr kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Pulheim hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das zu bewertende, u.a. mit dem Wohnhaus "Am Brölskamp XX" bebaute, **Flurstück 903** ist 346 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es ist zwischen ca. 6 m und 13 m breit und zwischen ca. 25 m und 30 m tief. Das vorliegende Grundstück hat keine eigene öffentliche Zuwegung. Die Zuwegung erfolgt über die angrenzende, ebenfalls im Rahmen dieses Grundstücks zu bewertende, private Stichstraße (Flurstück 915). Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung durch Erschließungsbaulasten ist jedoch vorhanden (siehe Punkt 3.1).

Das zu bewertende **Flurstück 915** (private Stichstraße) ist 261 m² und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 9 m an die öffentliche Straße "Am Brölskamp". Ferner grenzt es an das o.g., ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 903. Es stellt die Zuwegung zu den angrenzenden Wohnhaus-Parzellen dar und befindet sich, über einen entsprechenden Miteigentumsanteil, im gemeinschaftlichen Eigentum der Anlieger.

Das **Flurstück 903** ist weitgehend eben. Das **Flurstück 915** ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 08.10.2024 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Ablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten 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 Geomonitoring - Bergschäden vom 08.10.2024 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das **Flurstück 903** ist, wie bereits erwähnt, mit dem Zweifamilienhaus "Am Brölskamp XX", einem Carport sowie einem, an das Wohnhaus angeschleppten, Schuppen/Abstellraum bebaut.

Das **Flurstück 915** ist unbebaut. Es ist als (Privat-)Straße mit Betonpflastersteinen befestigt und es ist eine Entwässerung vorhanden.

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

In der Flurkarte (siehe Anlage 17) ist der Carport nur als "ungefähr in seiner Lage bekannt"¹ verzeichnet. Der an das Wohnhaus angeschleppte Schuppen/Abstellraum ist gar nicht verzeichnet. Die Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Gemäß der Flurkarte ist von den südöstlich angrenzenden Flurstücken 896, 897 und 916 jeweils der Carport auf das zu bewertende Straßengrundstück (**Flurstück 915**) überbaut. Hierbei handelt es sich insgesamt um eine überbaute Fläche von gerundet ca. $9,5 \text{ m}^2$ ($(0,3 \text{ m} + 0,4 \text{ m})/2 * 11,0 \text{ m} + 1,1 \text{ m} * 5,1 \text{ m}$). Dieser Überbau ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einer Nutzungseinbuße für die Miteigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der kleinen überbauten Fläche von nur ca. $9,5 \text{ m}^2$ ist die sich aus der Differenz (Nutzungseinbuße=Bodenwertminderung - Überbaurente) rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Miteigentumsanteils an dem Grundstück so geringfügig, dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

Die beiden zu bewertenden Grundstücke sind jeweils in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

¹ Strich-Punkt-Schraffur

Im Erdgeschoss des Wohnhauses auf dem **Flurstück 903** befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehören ein wohnungsergänzender, wohnraumähnlich ausgebauter¹ Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 2^{*)} des Aufteilungsplanes, und ein weiterer Kellerraum², Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

**) Hinweis: Mit Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. Z 1673/2006 vom 26.06.2006 wurde dem vorliegenden zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1, statt bis dahin der Kellerraum Nr. 1, nun der Kellerraum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan zugeordnet. Dies widerspricht der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Bei dem Kellerraum Nr. 2 handelt es sich um einen Durchgangsraum, der den einzigen Zugang zu dem, lt. Aufteilungsplan der Einheit Nr. 2 zugeordneten, Bad darstellt. Eine besondere Gebrauchsregelung für den Eigentümer der Einheit Nr. 2, wie dieser zu seinem Bad Nr. 2 gelangen kann, wurde in der o.g. Teilungserklärungsänderung nicht getroffen.*

Mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden ist das Sondernutzungsrecht an dem Durchgang im Kellergeschoss. Weiterhin damit verbunden ist das Sondernutzungsrecht an der rückwärtig des Wohnhauses gelegenen Terrasse sowie an allen Gartenflächen vor, hinter und an der Nordseite neben dem Wohnhaus und an der, von der Privatstraße aus gesehen, linken Hälfte des Carports.

Durch das Sondernutzungsrecht an dem o.g. Durchgang, der zwischen dem vorne gelegenen Treppenhaus und dem rückwärtigen Heizungsraum liegt, ist der Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 1 berechtigt, diesen als Kellerraum allein zu benutzen. Eingeschränkt ist dieses Nutzungsrecht dadurch, dass die Ausübung eines Durchgangsrechts für den Eigentümer der Einheit Nr. 2 vom Treppenhaus zum Heizungsraum nicht beeinträchtigt wird.

Anmerkung: Derzeit ist der betreffende Durchgang zum Treppenhausflur hin offen; eine abschließbare Tür ist nicht vorhanden.

¹ Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Fußbodenheizung

² Anmerkung: Im Aufteilungsplan und in der Teilungserklärung als "Duschraum" bezeichnet; es ist jedoch keine Sanitärausstattung vorhanden.

Im Bereich der, dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 zugeordneten, Gartenfläche (Sondernutzungsrecht zur Einheit Nr. 1) ist, ca. im Jahre 2004 ein Schuppen/Abstellraum errichtet worden. In der Teilungserklärung und den Nachträgen hierzu ist dieser nicht genannt und damit nicht explizit der Einheit Nr. 1 oder 2 zugeordnet. Da er, wie bereits erwähnt, auf der Sondernutzungsrechtsfläche der zu bewertenden Einheit Nr. 1 gelegen ist, wird er bei der weiteren Wertermittlung auch dieser Einheit zugeordnet.

Das zu bewertende **Flurstück 903** hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 15.10.2024 sind für die vorliegenden Grundstücke die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die öffentliche Erschließungsanlage "Am Brölskamp" und die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein Bebauungsplan vor. Ferner befinden sich die Grundstücke nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern, v.a. als Reihenhäuser und Doppelhaushälften, in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Das **Flurstück 915** ist als Straßenland anzusprechen.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende **Flurstück 903** ist, wie bereits erwähnt, mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilien-Reihenendhaus, überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss, tlw. mit einem Flachdach als Dachterrasse, sowie mit einem einseitig angebauten Carport mit zwei Einstellplätzen und einem einseitig grenzständigen und an das Wohnhaus einseitig angeschleppten, massiven Schuppen/Abstellraum bebaut.

Das Wohnhaus ist in Wohneigentum aufgeteilt. Von den insgesamt 2 Wohneinheiten erstreckt sich das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 über das Erdgeschoss. Ferner gehören zu dem zu bewertenden Sondereigentum zwei wohnungsergänzende Kellerräume, mit Nr. 2 bzw. Nr. 1 im Aufteilungsplan bezeichnet.

Das Gebäude ist vertikal durch ein Treppenhaus erschlossen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden das Wohnhaus und der Carport ca. im Jahre 1987¹ fertiggestellt.

Der Anbau des Schuppen/Abstellraums erfolgt nachträglich; die baubehördliche Genehmigung erfolgte 2004².

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : überwiegend massiv, im Treppenhausbereich
tlw. Holzkonstruktion

¹ Baugenehmigung vom 16.05.1984 (Bauvorhaben "Errichtung eines MFH sowie eines Carports mit 2 PKW-Einstellplätzen"), Rohbauabnahmeschein vom 03.04.1986, Bescheinigung über die Besichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 11.03.1987

² Baugenehmigung/Abweichungsgenehmigung vom 30.07.2004 ("Neubau einer Nebenanlage (Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte)"); Anmerkung zur Genehmigung der Abweichung von "§ 6 Bau NRW, da der Anbau eine Grundfläche von mehr als 7,5 qm aufweist, löst dieser eine Abstandfläche aus, die auf dem Nachbargrundstück liegt. Das Nachbargrundstück liegt im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Nachbareinverständnis vom 13.05.2004 liegt vor."

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.

- Fassade : z.T. verlinkert, z.T. mit Holz verkleidet,
z.T. mit Schiefer verkleidet, Sockel verputzt
- Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen,
bereichsweise Holzbalkendecke über dem
ausgebauten Dachgeschoss, im Übrigen bis
unter das Dach offen
- Treppen : zweistufige Hauseingangstreppe in rohem
Beton

Betontreppen mit Kunststeinstufen und
Metallgeländer zum Keller- und
Dachgeschoss, Holzklappleiter zur nicht
ausgebauten Dachspitze
- Dächer : tlw. Satteldach mit Betondachsteinein-
deckung, Ortgang mit Schiefer verkleidet,
Untersicht des Dachstuhl in der Dachspitze
(Speicher) mit Holzwerkstoffplatten
verkleidet
tlw. Flachdach als Dachterrasse mit
Fliesenbelag und Metallgeländer
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoffrohren,
Türklingel-, Öffnungs- und
Gegensprechanlage, Hebeanlage für die
Abwässer des Kellergeschosses,
Wasserwerk/Brauchwasseranlage für
Waschmaschinen und WC-Spülung, z.T. in
die Decken integrierte Beleuchtung

Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Gasbrennwerttherme Bj. 2011 ¹) als Fußbodenheizung, mit Unterstützung durch vier Solarthermie-Kollektoren (ca. 120 m ²) auf dem Dach
Warmwasserversorgung	: über die Heizung (sep. Warmwasserspeicher)
Fußböden	: im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag in der Dachspitze (Speicher): Spanplatten im Kellergeschoss: Kunststeinbodenbelag, gefliest, Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: verputzt, verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster, tlw. bodentief, im Kellergeschoss isolierverglaste Kunststofffenster, im Dachgeschoss isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Holz-Hebeschiebetürelement mit Isolierglasfüllung zur Terrasse Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen

¹ Anm.: nach den Angaben des Antragsgegners

- Beleuchtung und Belüftung : gut
- besondere Ausstattungsmerkmale : Balkon im Dachgeschoss als auskragende Betonplatte, tlw. mit massiver Brüstung, tlw. mit verzinktem Metallgeländer mit Holzverkleidung
- Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Sowohl die Satteldacheindeckung als auch die Flachdachabdichtung im Dachterrassenbereich weisen Undichtigkeiten auf und sind überprüfungsbedürftig. Die Holzkonstruktion im Treppenhaus-/Erker-Bereich ist verwittert/morsch. Im Eingangsbereich fehlen teilweise die Fassadenverklinkerung und die Außenfensterbänke. Der Sockelputz weist tlw. Risse auf. Tlw. sind ältere, verwitterte Holzfenster vorhanden. Im straßenseitigen Dachterrassenbereich ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden. Der Fliesenbelag ist schadhaft/gerissen; es ist tlw. eine provisorische Abdichtung vorhanden. Straßenseitig fehlt tlw. das Dachterrassengeländer. Gartenseitig weist die Untersicht des Balkons leichte Betonabplatzungen auf und das Holz des Balkongeländers ist verwittert/morsch. Auf der Hauseingangstreppe fehlt der Belag.
- Im Kellergeschoss sind im Treppenhausflur die Installationen tlw. nicht ordnungsgemäß verkleidet. Die Türleibung zum "Durchgang" ist derzeit in rohem Mauerwerk, ohne Türzarge erstellt.
- Im Eingangsbereich/Treppenhausflur des Erdgeschosses ist der Kunststeinbodenbelag z.T. schadhaft. Das Hauseingangstürelement ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:

sanitäre Einrichtungen : Gäste-WC, mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.

Bad, mit Hänge-WC, Hänge-Bidet, Waschtisch, massiv abgeteilter, bodengleicher Dusche mit Glastür und Badewanne, Boden gefliest (z.T. um zwei Stufen versetzt), Wände z.T. halbhoch, z.T. nahezu raumhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen.

Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beige Sanitärobjekten.

Fußböden : gefliest, Laminatboden, OSB-Holzwerkstoffplatten

Wandbehandlung : tapeziert
in der Küche: mit Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : tapeziert, verputzt und gestrichen

Rollläden : Kunststoffrollläden, im Kellergeschoss z.T. elektrisch

Türen : Innentüren als dunkel furnierte Holztüren in Holzzargen

besondere Ausstattungsmerkmale : geschlossener Kamin im Wohnzimmer

Zustand : Die Wohnung Nr. 1 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Vereinzelt sind leichte Putzschäden im Wandbereich vorhanden. Die Bodenfliesen sind vereinzelt angeschlagen. Die Innentüren weisen z.T. Gebrauchsspuren auf.

In der Küche, an der Deckenuntersicht unterhalb der Dachterrasse, sind Feuchtigkeitsflecken vorhanden. Im Bad sind im Außenwandbereich provisorisch (mit OSB-Holzwerkstoffplatten) verkleidete Nischen vorhanden.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 1:

EG: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche mit Essdiele, Diele, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Terrasse.

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

Anmerkung: Die Geschoss-Ebenen sind z.T. um zwei Stufen versetzt.

Die zwei wohnungsergänzenden Kellerräume, einer mit der Nr. 1 und einer mit der Nr. 2 des Aufteilungsplanes, liegen im Kellergeschoss des Wohnhauses. Sie sind massiv von den benachbarten Räumen abgetrennt.

Ferner ist mit dem zu bewertenden Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an dem Durchgang im Kellergeschoss verbunden.

Zur gemeinsamen Nutzung steht laut Aufteilungsplan lediglich der Heizungskeller im Kellergeschoss zur Verfügung.

Carport

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, in Kalksandsteinmauerwerk

Fassade : unbehandelt

- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Untersicht des Dachstuhls mit Spanplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Fußböden : in Betonpflastersteinen
- Wandbehandlung : unbehandelt
- Zustand : Der Carport befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dachentwässerung ist tlw. verbogen/verbeult.

Mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 ist, wie bereits erwähnt, das Sondernutzungsrecht an der, von der Privatstraße aus gesehen, linken Hälfte des Carports verbunden.

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)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

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

Die Gesamtnutzungsdauer der **Eigentumswohnung Nr. 1** in dem Zweifamilienhaus wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84 und 96 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des **Carport** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren¹ Vergangenheit (ca. 2010/11) erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Dach wärme gedämmt (ca. 2013)

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstür neu
- Dachflächenfenster im Bad des Dachgeschosses (Wohnung Nr. 2) neu (ca. 2011)
- tlw. isolierverglaste Kunststofffenster neu

Leitungssysteme

- Elektroinstallationen z.T. neu (ca. 2010/11)
- Wasserleitungen neu (ca. 2010/11)

Heizungsanlage

- Gasterme neu (ca. 2010/11)
- Solarthermie-Kollektoren installiert

Sanitärräume/Bäder

- Sanitärräume modernisiert (ca. 2010/11)

Innenausbau

- Innenrenovierung

Grundrissgestaltung

- ehem. Wintergarten tlw. zur Erweiterung des Wohnzimmers, tlw. als Abstellraum umgebaut.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

¹ 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.

² gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dachemeuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		Punkte=6,25

Wohnung

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1987 Gebäudealter = 37 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 37 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 0	+ 5	+ 12	+ 20

gewählte RND-Verlängerung:

+ 3

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnung	1987	80 Jahre	-37 Jahre	+3 Jahre (I+M)	= 46 Jahre
Carport	1987	60 Jahre	-37 Jahre		= 23 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Diele	$2,57 \cdot 4,64 + 0,27 \cdot 0,72 + 0,27 \cdot 2,24$	12,72 m ²
Küche und Essdiele	$2,33 \cdot 7,37$	17,17 m ²
Wohnzimmer	$1,99 \cdot 2,45 + 0,11 \cdot 1,20 + 2,24 \cdot 0,72$ $+ 0,99 \cdot 4,45 + 0,38 \cdot 2,56 + 3,99 \cdot 4,47$	29,83 m ²
Abstellraum (früher Wintergarten)	$1,36 \cdot 4,17/2$	2,84 m ²
Terrasse (Sonder- nutzungsrecht)	$3,50 \cdot 8,40/4$	7,35 m ²

Schlafzimmer I	3,12*4,12	12,85 m ²
Gäste-WC	1,92*0,99	1,90 m ²
Bad	3,09*3,31-0,26*0,79-0,35*0,28	9,92 m ²
Schlafzimmer II	3,99*3,75	14,96 m ²
insgesamt		<u>109,54 m²</u>

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 903

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Fläche zwischen Wohnhaus, Schuppen/Abstellraum und Carport in Betonpflastersteinen; Gartenweg in Betonplatten; Terrasse mit Holzfliesenbelag, Freisitz in Holzdielen (Sondernutzungsrecht zu Wohnung 1)
Eingrünung	: Rasen, wenige Gehölze (Sondernutzungsrecht zu Wohnung 1)
Einfriedung	: tlw. Metallgitterzaun mit einem Metallgartentor, tlw. Maschendrahtzaun
Sonstiges	: unterirdische 5.500 l ¹ Regenwasserzisterne (für die Brauchwasseranlage des Wohnhauses); massive Stützmauer mit aufstehenden Betonformsteinen zur Geländeabfangung als Kellerlichtschacht; Gelände zum tiefergelegenen, nordöstlich angrenzenden (Garten-)Grundstück mit einer Betonstützmauer abfangen; tlw. Kiesschüttung; Betonformsteine als Pflanzkübel.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung im Zufahrtsbereich des Carports hat sich jedoch z.T. abgesetzt.

¹ Anm.: nach den Angaben des Antragsgegners

Sondernutzungsrecht an der Terrasse und den Gartenflächen

Mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist, wie bereits erwähnt, das Sondernutzungsrecht an der rückwärtig des Wohnhauses gelegenen Terrasse sowie an allen Gartenflächen vor, hinter und an der Nordseite neben dem Wohnhaus. Diese Flächen sind, wie bereits erwähnt, hinter dem Wohnhaus v.a. mit Rasen eingegrünt und mit einigen Gehölzen bestanden. Die o.g. Terrasse ist mit Holzfliesen befestigt. Ferner ist ein weiterer Freisitz mit einem Holzdielenbelag vorhanden. Vor und seitlich von dem Wohnhaus sind v.a. Befestigungen in Betonplatten bzw. Betonpflastersteinen vorhanden.

Auf dieser, der vorliegenden Einheit Nr. 1 zugeordneten, Sondernutzungsfläche ist der o.g. **Schuppen/Abstellraum** errichtet. Dieser ist einseitig an das Wohnhaus angeschleppt. Er ist massiv in Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Pultdach mit Betondachsteineindeckung. Die Fassade ist mit Klinkerriemchen verblendet. Bei dem Boden handelt es sich um einen glatt gestrichen Betonboden, Die Wände sind unbehandelt. Er ist durch ein elektrisch betriebenes Metallsektionaltor und rückwärtig durch eine Metalltür verschlossen.

Flurstück 915

Befestigung : in Betonpflastersteinen.

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

5 Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 903

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 354.871,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Stommeln, Blatt 1642 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 903, Gebäude- und Freifläche: "Am Brölskamp XX" in der Größe von 346 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 2 und dem Kellerraum¹ Nr. 1 im Kellergeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Durchgang im Kellergeschoss, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der rückwärtig des Wohnhauses gelegenen Terrasse sowie allen Gartenflächen vor, hinter und an der Nordseite neben dem Wohnhaus und an der, von der Privatstraße aus gesehen, linken Hälfte des Carports, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.11.2024 somit auf gerundet

EUR 355.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des 1 / 12 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 915

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 3.785,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

¹ Anmerkung: Im Aufteilungsplan und in der Teilungserklärung als "Duschraum" bezeichnet; es ist jedoch keine Sanitärausstattung vorhanden.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Stommeln, Blatt 1642 eingetragenen Grundstücks eingetragenen 1 / 12 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 5, Flurstück 915, Verkehrsfläche: "Am Brölskamp" in der Größe von 261 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.11.2024 somit auf gerundet

EUR 3.800,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstücke Gemarkung Stommeln, Flur 5, ...
...Flurstück 903 (1 / 2 Miteigentumsanteil): Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, bestehend aus 3 Zimmern, Küche mit Essdiele, Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Bad und zwei wohnungsergänzenden Kellerräumen
sowie Sondernutzungsrechte an einem Durchgang im Kellergeschoss, an Gartenflächen mit einer Terrasse und einem Schuppen/Abstellraum sowie einem Stellplatz in einem Carport

...Flurstück 915 (1 / 12 Miteigentumsanteil), unbebaut (Straße)

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) : Am Brölskamp XX
50259 Pulheim-Stommeln

Wohnlage : gut

Baujahr : ca. 1987 Wohnhaus + Carport

Grundstücksgrößen : 346 m² Flurstück 903
261 m² Flurstück 915

Wohnfläche (lt. Aufmaß) : 109,54 m²

Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten ¹	: Erschließungsbaulasten zu Lasten Flurstück 903 und zugunsten Flurstück 915 Gegenseitige Genehmigung der Dachüberstände u.a. 903 zugunsten 904 Sicherstellung gemeinsamer Bauteile (hier: Grenzwand Wintergarten) auf der Grundstücksgrenze u.a. der Flurstücke 903 und 904 Sicherstellung, dass der Nutzungsberechtigte der Whg 2 den Durchgang im Kellergeschoss nutzen kann
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbauten	: von den angrenzenden Wohnhausparzellen sind lt. Flurkarte tlw. die Carports geringfügig auf die Straßenparzelle 915 überbaut
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 30.10.2024 ist keine Bindung vorhanden

¹ Diese öffentlich-rechtlichen (d.h. gegenüber der Baubehörde) Eintragungen wirken sich nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile aus.

- WEG-Verwalter / Hausgeld : beide Wohneinheiten befinden sich im selben Eigentum; es ist kein WEG-Verwalter bestellt und es wird kein Hausgeld erhoben
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird von dem Miteigentümer/Antragsgegner genutzt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Mit Änderung der Teilungserklärung vom 26.06.2006 wurde dem vorliegenden zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 der Kellerraum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan zugeordnet. Dies widerspricht der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Bei dem Kellerraum Nr. 2 (jetzt zu Einheit 1 gehörend) handelt es sich um einen Durchgangsraum, der den einzigen Zugang zu dem, lt. Aufteilungsplan der Einheit Nr. 2 zugeordneten, Bad darstellt.
- Die Zuwegung zu der Wohnhausparzelle 903 erfolgt über die Straßenparzelle 915. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert. Der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 915 (Best.-Verz. lfd. Nr. 2/zu 1) kann daher m.E. nicht getrennt von dem Miteigentumsanteil an der Wohnhaus-Parzelle 903 (Best.-Verz. lfd. Nr. 1) veräußert werden.
- Wertermittlungsstichtag : 20.11.2024

Verkehrswerte

**1 / 2 Miteigentumsanteil : EUR 355.000,- Eigentumswohnung
an dem Flurstück 903 Nr. 1**

**1 / 12 Miteigentumsanteil : EUR 3.800,- Privatstraße
an dem Flurstück 915**

EUR 358.800,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 21.01.2025

W. Otten

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

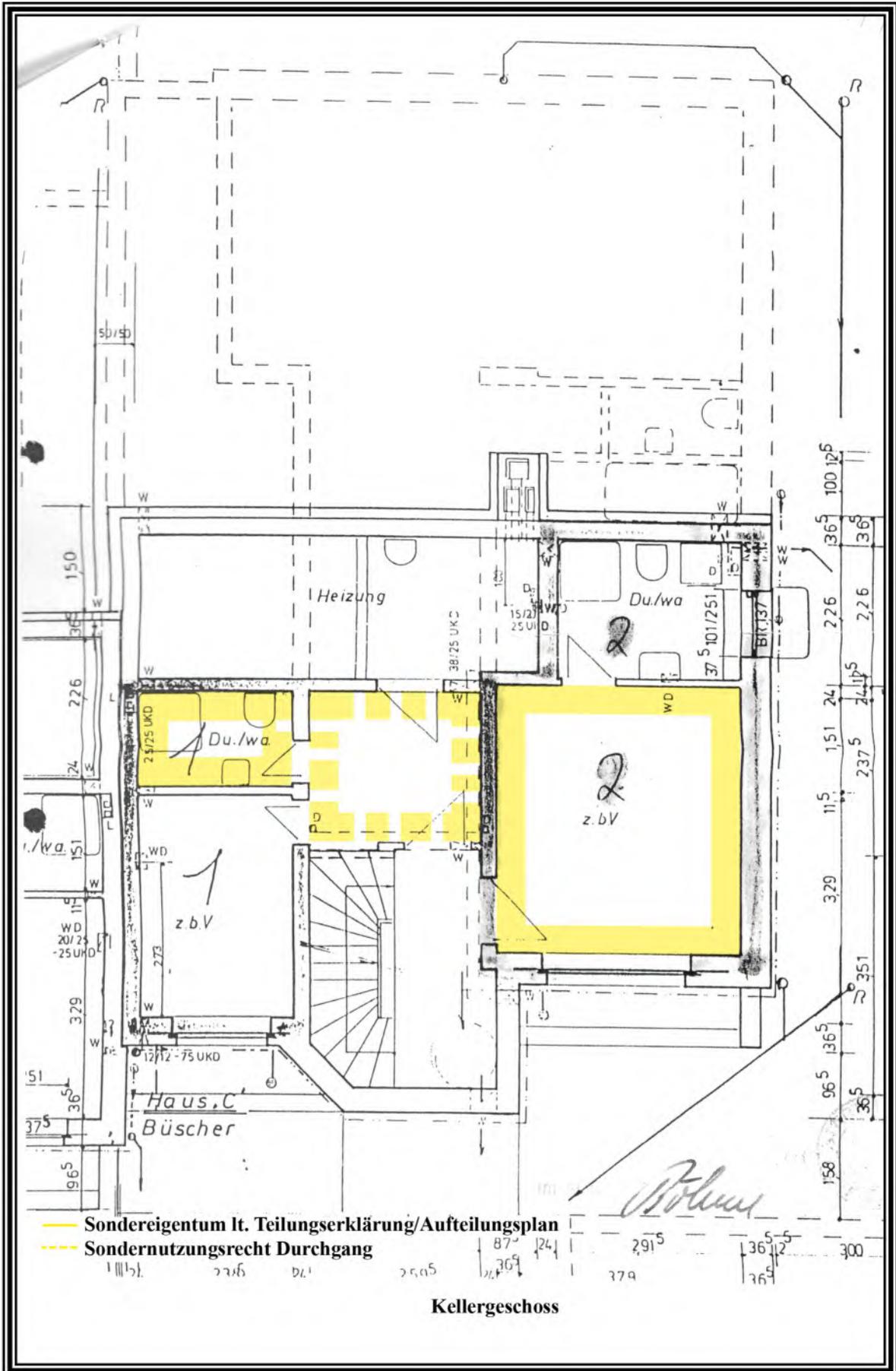
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsbuch von Stommeln, Blatt 1642, letzte Änderung 19.07.2024, Abdruck vom 02.10.2024
- Flurkarte 1:1.000 vom Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises vom 07.10.2024
- eine Bauakte der Stadt Pulheim
- Kopie der Teilungserklärung UR-Nr. 424/1988 vom 31.08.1988, der 1. Änderung UR-Nr. 559/1988 vom 14.11.1988 sowie der 2. Änderung UR-Nr. Z 1673/2006 vom 26.06.2006 aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim vom 08.10.2024
Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 08.10.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Geomonitoring-Bergschäden vom 08.10.2024
Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Pulheim vom 15.10.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus der Online-Bauleitplanauskunft der Stadt Pulheim (<https://www.o-sp.de/pulheim/karte#>), Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim
- 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 Pulheim vom 30.10.2024

9 Anlagen

- Anlage 1 bis 14 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 15 bis 16 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
- Anlage 17 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 18 bis 22 : Baulasten
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 23 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 24 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Auszug aus dem Aufteilungsplan