



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 23.04.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.364

1. / 7 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
11.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 1/8 an der Wohnung im
Dachgeschoss (rechts) mit einem Abstellraum
Masurenstraße 1

50259 Pulheim

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2

50126 Bergheim

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX

AZ: 32 K 056 / 22

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1/8 im Dachgeschoss (rechts) in dem Mehrfamilienwohnhaus " Masurenstraße 1 ", aufgeteilt in 8 Wohnungs- und 4 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen), davon 86 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil.

Bodenwertanteil		€	51.900.-
Grundstücksgröße:	1.224 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 585.-		
(vorl.) Sachwert		€	n. E.
Vergleichswert		€	102.600.-
Ertragswert		€	96.000.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 44 m ²		
PKW - Stellplatz:	- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 4.380.-		
Rohertragsfaktor:	21,9		
Liegenschaftszins:	1,80 %		
anteilige Baumängel und			
-schäden, Imponderabilien:	€ - 5.000.-		
Verkehrswert / Marktwert (Gesamtwert)			
(rd. € 2.273.- je m ² Wohnfläche)		€	96.000.-
(...) davon der Halbbanteil des Herrn Dario Golem		€	48.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4 - 5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7 - 8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9 - 10
4.2	Ergänzende Angaben	11 - 12
5.	Bebauung	13
6.	Baubeschreibung	14 - 18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohnflächenberechnung	21
8.	Grundbuchdaten	22 - 23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24 - 25
9.2	Bodenwertanteil	26 - 27
9.3	Ertragswert	28 - 29
9.4	Vergleichswerte / Immobilienrichtwert (nachrichtlich)	30 - 31
9.5	Zusammenstellung	32 - 33
9.6	Verkehrswert / Marktwert	34 - 35
10.	Anlagen	36 - 56
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (12 Seiten, 21 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Aufteilungszeichnung (1 Seite)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Bergheim, Abteilung 32, bin ich mit Schreiben vom 11.10.2023 (Posteingang 16.10.2023) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 05.01.2023 anberaumte Ortstermin (Terminladung vom 02.12.2023) wurde aufgrund der Urlaubsabwesenheit der Miteigentümerin verschoben. Am 11.01.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 14.12.2023 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX,
- 2.) Mieter / -in,
- 3.) der Sachverständige.

Die Gläubiger und der Schuldner nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Bergheim zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Pulheim eingeholt / recherchiert worden (2. - 11.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2023,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i. M. 1:1000 vom 02.11.2023,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Tiefbauamtes der Stadt Pulheim vom 13.11.2023,
- 4.) schriftliche Auskunft der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 02.11.2023,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pulheim vom 06.11.2023,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Pulheim (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 15.04.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Pulheim (Sozialamt) gem. WFNG NRW vom 02.11.2023,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Pulheim vom 31.10.2023,

- 9.) Grundrisszeichnungen des Dachgeschosses i. M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- 10.) Teilungserklärung UR. - Nr. 0054 T / 1991 vom 16.01.1991, Notar XXX, Düsseldorf, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.01.1990,
- 11.) Änderung der Teilungserklärung UR. - Nr. 2907 / 1994 vom 05.10.1994, Notar XXX, Wuppertal, Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.03.1993,
- 12.) Wirtschaftsplan 2022, Hausgeldabrechnung 2022,
- 13.) Energieausweis, Kanaldichtigkeitsprüfung.

Das zu bewertende Objekt (Wohnungseigentum Nr. 1/8 mit einem Abstellraum) und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung i. M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den Aufteilungszeichnungen sind - bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 1/8 - festgestellt worden:

- Die Küche ist offen zum Flur, ohne Fenster und befindet sich an anderer Stelle (ehem. Fläche des Abstellraums),
- Die Raumaufteilung im Flurbereich / die Zugänglichkeit zu den Zimmern wurde verändert.

Bei der Lagebetrachtung der Wohnung Nr. 1/8 innerhalb des Dachgeschosses wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite / Hauseingangstür) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Pulheim liegt ca. 12 km Luftlinie gemessen nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Pulheim weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Pulheim besteht aus 12 Ortsteilen, hat z.Zt. ca. 56.680 Einwohner, davon Pulheim (Stadt) ca. 23.920 Einwohner.

Das mit einem angebauten Mehrfamilienwohnhaus, aufgeteilt in 8 Wohnungs- und 4 Teileigentumseinheiten (4 PKW - Garagen), und 5 offenen PKW - Stellplätzen bebaute Eckgrundstück liegt zentral im Stadtteilbereich, ca. 500 m östlich der Stadtmitte Pulheims.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit gleichartigen Mehrfamilienwohnhäusern in Zeilenbauweise sowie freistehenden Einfamilienwohnhäusern und kleinen Mehrfamilienwohnhäusern offen bebaut.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 59 (" Venloer Straße ") und über die Autobahn A 57 (Anschlussstelle " Köln - Bocklemünd ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 4.200 m Entfernung.

Busverbindungen bestehen in den Hauptdurchgangsstraßen. Der Regionalbahnhof " Pulheim " mit Verbindungen nach " Köln " und " Mönchengladbach " liegt ca. 1.000 m westlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen. Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wohnlage mit guter Anbindung zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich, Eckgrundstück

Grundstücksfront = ca. 58,00 m (" Masurenstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 37,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Das zu bewertende Grundstück wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen " Sinnersdorfer Straße " und " Masurenstraße " erschlossen.

Die " Masurenstraße " ist als Wohnanliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,00 m breit, die " Sinnersdorfer Straße " ist ca. 8,50 m breit. Beide Straßen haben beidseitig, schmale, plattierte Bürgersteige und sind inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert.

Lt. einer Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Pulheim vom 13.11.2023 erfolgte die Herstellung der " Masurenstraße " auf der Grundlage eines zwischen einem Unternehmer und der Stadt Pulheim geschlossenen Vertrages. Da der Vertrag erfüllt wurde werden Erschließungsbeiträge gem.

§§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

" Für die Kosten der erstmaligen Herstellung der " Sinnersdorfer Straße " im Abschnitt zwischen " Orrer Straße " und " Escher Straße " wurden in der Vergangenheit bereits Erschließungsbeiträge erhoben. Das Grundstück unterliegt daher auch für diese Anlage nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. BauGB.

Der satzungsgemäße Kanalanschlussbeitrag war Gegenstand des oben genannten Vertrages, so dass das Grundstück ebenfalls nicht mehr der Kanalanschlussbeitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) unterliegt.

Vorbehalten bleibt die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG NW für evtl. (nachmalige) Herstellungs-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an den beiden das Grundstück erschließende Anlagen.

Ebenfalls vorbehalten bleibt die Erhebung der Aufwendungen für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung und Beseitigung eines Grundstückanschlusses gem. § 10 KAG NRW. "

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 02.11.2023 (Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Stadtlage sind nicht feststellbar. Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Pulheim (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 16.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungs- / Durchführungsplanes Nr. " A, C und D " Nr. 3 " Escher Straße ", rechtsgültig seit dem 21.12.1959, mit folgenden Festsetzungen:

- *Festsetzung von Flächen für Gebäude, öffentliche Straßenfläche, öffentliche Grünfläche, Geschosszahl; bezogen auf das Bewertungsgrundstück: dreigeschossige Bebauung.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,19

" wertrelevante " GFZ = 0,40

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist lt. Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Pulheim vom 31.10.2023 nicht als Baudenkmal gem. § 2 DSchG NRW in der aktuellen Denkmalliste der Stadt eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pulheim vom 06.11.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Pulheim (Sozialamt) vom 02.11.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Die Wohnung ist an Mitarbeiter eines gastronomischen Betriebes vermietet. Der aktuell bestehende Mietvertrag konnte bei der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden. Lt. Auskunft beim Ortstermin beträgt die Warmendmiete (inkl. Nebenkosten) für die Wohnung € 600,00 monatlich.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 beträgt gem. Wirtschaftsplan 2022 seit dem 01.01.2023: € 225.- mtl. (inkl. Heizkosten); davon entfallen € 60.- mtl. auf die Instandhaltungsrücklage.

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023 insgesamt: € 45.301,51. Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Sonderumlagen bzw. wertrelevante Eigentumsbeschlüsse.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung UR. - Nr. 0054 T / 1991 vom 16.01.1991, Notar XXX, Düsseldorf, und die Änderung der Teilungserklärung UR. - Nr. 2907 / 1994 vom 05.10.1994, Notar XXX, Wuppertal, wurden eingesehen und folgende Eckdaten entnommen:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- *" Ein 86 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sonder-eigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Abstellraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 / 8 bezeichnet. "*

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 - 8271) der Stadt Pulheim vom 18.01.1990 und der Nachtrag (AZ: 63-93-0185) zur vorgenannten Bescheinigung vom 29.03.1993 gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit nachfolgenden Ziffern bezeichneten Wohnungen 1 / 1 bis 1 / 6 sowie mit Ziffer 1 / 7 (Dachraum), 1 / 1 bis 1 / 6 (Kellerräume) und G 1 bis G 4 (Garagen) nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf vorgenanntem Grundstück sind baulich in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ".

" Die mit der Ziffer 1 / 7 und 1 / 8 bezeichneten Wohnungen auf dem vorgenannten Grundstück sind baulich in sich abgeschlossen; die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume mit Ziffer 1 / 7 bezeichnet wird in 2 Wohnungen geändert. "

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8,

in einem angebauten Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 8 Wohnungs- und 4 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagen), davon die Wohnung Nr. 1 / 8 im Dachgeschoss (rechts), enthaltend:

Kellergeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum:
Treppenhaus, Kellerflur, Abstellräume,
Heizung / Hausanschlüsse.

Erd-, 1. und 2. Obergeschoss: anteilig am Gemeinschaftseigentum:
Treppenhaus.

Dachgeschoss: Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 mit:
2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Flur,
Abstellraum, anteilig: Treppenhaus.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang,
- Balkone / Loggien,
- Dachgauben,
- 4 PKW - Garagen.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Anstrich (grau), Metallhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Kratzputz mit Anstrich (weiß / braun), Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (grau / braun).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich mit Anstrich, Treppenhaus: Terrazzo, Wohnung Nr. 1 / 8: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Laminat, Bad: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (div. Baujahre), Dreh- / Drehklippbeschläge, Vorsatzrollläden, Wohnung Nr. 1 / 8: Holzinnenfensterbänke, elektrisches Holzdachflächenfenster im Treppenhaus (RWA), Glasbausteine, Stahlkellerfenster.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür (Strukturglas), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Wohnung Nr. 1 / 8: Holz - Wohnungseingangstüre, innerhalb der Wohnung: Metallzarge, Holztüren (weiß), Metallbeschläge, Holzverschlüsse im Keller, Holzkellertüre zur Außentreppe.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bad: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz / Gipskarton mit Tapeten, Anstrich, mit integrierter Beleuchtung.

Sanitärausstattung:

Bad (Wohnung Nr. 1 / 8, DG rechts): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, " kurze " Badewanne mit Duschbrause und Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausbau- bzw. Modernisierungsjahr (ca. 1993 / 94 und 2016) entsprechend.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung (der Heizungsraum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich).

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 1 / 8 entspricht normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / des Ausbaugeschäftes.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1960/62, Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ca. 1991, Ausbau des Dachgeschosses in 2 Wohnungen ca. 1993 / 94, Modernisierung des Bades in der Wohnung Nr. 1 / 8 ca. 2016.

Grundrisslösung:

Befriedigend, die Küche ist offen zum Flur und verfügt über kein Fenster (unbelichtet / keine Lüftung) und über keinen Freisitz. Die Wohnung verfügt über keinen Kellerraum und keinen PKW - Stellplatz.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad (4 Punkte) zugrunde gelegt.

Der bauliche Zustand ist mäßig; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kosten-

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 148. Ergänzung.

schätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 1/8) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- großflächiger Fassadenschaden (fehlender Putz), div. Risse und Aufsprengungen im Putz,
- Feuchtigkeit an der rückwärtigen Fassade im Bereich des Außentreppe sowie entlang des erdberührten Sockelbereichs,
- Glasbruch im Treppenhaus,
- Feuchtigkeitsschäden an dem Dachflächenfenster im Treppenhaus,
- " Sperrmüll " in den Kellerräumen,
- schadhafte PKW - Vorfahrt,
- erhöhte Gebrauchsspuren an den Gemeinschaftsflächen und dem Sondereigentum,

anteilige pauschale Wertminderung wegen Baumängeln / -schäden am Gemeinschaftseigentum:	€ 5.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 114.- bei rd. 44 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

An dem Wohnhaus besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen und die Heizungsinstallationen. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) wurde am 20.09.2005 durchgeführt und die Dichtigkeit festgestellt.

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis vom 05.10.2018 nach §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit der Ausweisung eines Endenergieverbrauchs von 136,0 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergieverbrauch (" Gesamtenergieeffizienz ") von 150,0 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Außenanlagen (anteilig):

Plattierter Zugangsweg, Grünanlage mit Rasenfläche und Hecken, eingefriedeter Mülltonnenabstellplatz, betonierte PKW - Garagenvorfahrt (schadhaft), 5 offene PKW - Stellplätze, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnung i. M. 1:100 zur Abgeschlossenheit ermittelt bzw. Maße digital abgegriffen (tim-online.de).

Mehrfamilienwohnhaus

KG:	15,80 x 10,20	=	161,16 m ²
EG:	15,80 x 10,20	=	161,16 m ²
1. OG:	15,80 x 10,20	=	161,16 m ²
2. OG:	15,80 x 10,20	=	161,16 m ²
DG:	15,80 x 10,20	=	161,16 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			805,80 m²

4 PKW - Garagen

EG:	12,00 x 6,10	=	73,20 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			73,20 m²

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl) lt. der Zeichnung i. M. 1:100 zur Abgeschlossenheit / Katasterplan i. M. 1:1000 vom 02.11.2023 ermittelt.

Mehrfamilienwohnhaus mit 4 PKW - Garagen

Grundfläche:

$$161,16 \text{ m}^2 + 73,20 \text{ m}^2 = 234,36 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis 2. OG *):

$$161,16 \text{ m}^2 \times 3 = 483,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 180):} = 1.224 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 234,36 \text{ m}^2 / 1.224 \text{ m}^2 = \mathbf{0,19}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 483,48 \text{ m}^2 / 1.224 \text{ m}^2 = \mathbf{0,40}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenberechnung

Lt. Zeichnung i. M. 1:100 zur Abgeschlossenheit ermittelt. Da der vorliegende Wohnungsgrundriss nicht vollständig vermaßt ist, wird die Wohnfläche den Raumstempeln nach Plausibilisierung entnommen.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8

Dachgeschoss (rechts)

Abstellraum:	=	2,10 m ²
Küche:	=	5,42 m ²
Wohnraum:	=	15,70 m ²
Flur:	=	3,30 m ²
Bad:	=	5,30 m ²
Schlafrum:	=	12,0 m ²
		43,82 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 44 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i. M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 30.10.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Bergheim
Grundbuch von	Pulheim
Blatt	8443
Gemarkung	Pulheim
Flur	12
Flurstück	180
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Masurenstraße 1
Größe	1.224 m²
Miteigentumsanteil	von 86 / 1.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Abstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 / 8.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 7980 - 7990 und 8443 (ausgenommen dieses Grundbuchblatt).

Veräußerungsbeschränkung: keine.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 16.01.1991 und 05.10.1994 (Dr. XXX, Wuppertal, UR - Nr. 2907 / 94) eingetragen am 04.01.1995.

Abt. I / Eigentümer / -in	3.1 XXX, 3.2 XXX. - zu je ½ - Anteil -
----------------------------------	--

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 - 3: *gelöscht,*
 - lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils des XXX ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, AZ.: 32 K 056 / 22), eingetragen am 10.02.2023.*

Durch das o. g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 / 8 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil - Stichtag 11.01.2024 -

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2023 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 710.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Pulheim, Ortsteil: Pulheim, Bodenrichtwertzone Nr. 9003, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), dreigeschossige Bauweisen, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 0,9.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	710.-
Anpassung / Minderung wegen der geringeren baulichen Ausnutzung gegen- über den Vergleichsgrundstücken (GFZ: 0,50 / 0,90)		
€/m ² 710.- x 0,78 / 0,95	€	583.- rd.
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 583.- je m ² x 1,00	€	583.-
		rd.
aufgerundet	€	585.-

*) Umrechnungskoeffizienten lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024, für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher

990 m ² Vorderland (Teilstück aus Flurstück 180, bis ca. 40 m Grundstückstiefe) á € 585.-	€	579.200.- rd.
234 m ² seitliches Gartenland, (Teilstück aus Flurstück 180) á € 710.- zu 15 % *)	€	24.900.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
Bodenwert (gesamt)	€	604.100.-

(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 1 / 8
im Dachgeschoss rechts des Hauses
" Masurenstraße 1 "

€ 579.200.- x 86 / 1.000 -tel Anteil € 49.800.- rd.

(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 1 / 8
im Dachgeschoss (rechts) des Hauses
" Masurenstraße 1 "

€ 24.900.- x 86 / 1.000 -tel Anteil € 2.100.- rd.

Bodenwertanteil (ebf) **) € **51.900.- rd.**

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 44 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.080.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) Unrentierliche Gartenlandfläche " hausnahes gartenland " mit rd. 15 % des Vorderlandwertes in Ansatz gebracht.

) **Modellkonformer Bodenwert

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Ertragswert - Stichtag 11.01.2024 -

Wohnungseigentum Nr. 1/8 mit einem Abstellraum in dem Dachgeschoss (rechts) eines Mehrfamilienwohnhauses.

Baujahr: ca. 1960/62, Aufteilung in WE / TE ca. 1991, Dachausbau ca. 1993 / 94, gering modernisiert.

Wohnfläche (WoFIV): rd. 44 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Pulheim, Stand Februar 2022, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe IV (bezugsfertig von 1990 - 2004), Ausstattungsklasse A (mit Heizung, Bad / WC), mittlerer Wohnlage, um 40 m² bzw. 60 m² Wohnfläche € 6,50 bis € 8,30 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Internetportal "ImmobilienScout24.de" werden für das 1. Quartal 2024 durchschnittliche (Angebots-)Mietpreise lagertypisch um €/m² 10,89 ausgewiesen.

Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen (derzeit erzielte Netto - Warmmiete €/mtl. 600,00):

Wohnfläche WE Nr. 1/8:	44 m ²	á € 8,30	=	€	365.-	rd.
PKW - Stellplatz:	- Stck.	á € -,-	=	€	-.-	
monatlich:				€	365.-	
jährlicher Rohertrag:				€	4.380.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
13,50 €/m ² Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 44 m ² Wohnfläche)				€	594.-	
412,00 € Verwaltung je Einheit				€	412.-	
2,00 % Mietausfallwagnis				€	88.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 24,98 %)				€	- 1.094.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	3.286.-	
Übertrag:				€	3.286.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	3.286.-
abzüglich:		
1,80 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 49.800.- x 0,018	€	- 896.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	2.390.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	28 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	21,84	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 2.390.- x 21,84	€	52.200.- rd.
Bodenwertanteil, rentierlich (ebf)	€	49.800.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	102.000.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, anteilig pauschal -	€	- 5.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
unrentierlicher Bodenwertanteil	€	2.000.-
Wertdifferenz aufgrund der Wertentwicklung von 2023 auf 2024	€	-3.000.-
	€	96.000.-
Ertragswert (Wohnungseigentum Nr. 1 / 8)	€	96.000 .-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2023, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,30 % (± 1,30 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,80 % (± 1,40 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,70 % (± 0,90 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,70 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,60 % (± 1,00 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,10 % (± 1,10 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 2,90 % (± 1,20 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 4,00 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Zum Wertermittlungstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als vermietetes Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,80 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (vermietetes Wohnungseigentum, rd. 44 m² WF, mittlere Wohnlage, kleine Wohnanlage, RND = 28 Jahre, Baumängel / -schäden) anzusetzen ist.

9.4 Vergleichswerte / Immobilienrichtwert (nachrichtlich)

Immobilienrichtwert:

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohnungseigentums.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2023, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2023 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 2.850.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Pulheim, Immobilienrichtwertnummer 900004, Teilmarkt Eigentumswohnungen, Weiterverkauf, Gebäudestandard: mittel, Baujahr: 1972, Wohnfläche: 65 m², Modernisierungstyp: baujahrtypisch (nicht modernisiert), Geschosslage: 1, Balkon: vorhanden, Anzahl der Einheiten im Objekt: 7 - 12, Mietsituation: unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2023 (ebf)	€	2.850.-
Anpassung aufgrund der Abweichungen des Wohnungseigentums Nr. 1 / 8 im Dachgeschoss rechts zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 12 %		
€ 2.850.- je m ² x 0,88 *)	€	2.508.-
abgerundet	€	2.510.-

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2023 (stichtagsrelevant), ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Wohnungseigentum Nr. 1 / 8 im Dachgeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Masurenstraße 1 "		
44 m ² Wohnfläche á € 2.510.-	€	110.400.-
(vorläufiger) Vergleichswert	€	110.400.-
objektspezifische Anpassung **)		
- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	.-
objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert	€	110.400.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 5.000.-
- Sonstige Werterhöhung unrentierlicher Bodenwertanteil	€	2.000.-
- Sonstige Wertminderung Wertdifferenz aufgrund der Wertentwicklung von 2023 auf 2024	€	- 4.800.-
Vergleichswert (Wohnungseigentum Nr. 1 / 8)	€	102.600.-

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts, 2023 (stichtagsrelevant), des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Objektbezogen wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht.

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n. E.
(...) enthaltener Bodenwertanteil *)	€	51.900.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	96.000.-
--------------------	----------	-----------------

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert	€	102.600.-
-----------------------	----------	------------------

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von anteilig pauschal € 5.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale (unrentierlicher Bodenwert) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 96.000.-

(in Worten: Sechshundneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.182.- je m² Wohnfläche (rd. 44 m²) bzw. dem 21,9 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spanne ø 29,2 - fach (± 9,5) für vermietetes Wohnungseigentum.

(...) der Hälfteanteil (1/2 - Anteil) des Herrn XXX XXX beträgt:

€ 48.000.-

(in Worten: Achtundvierzigtausend Euro)

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 23.04.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



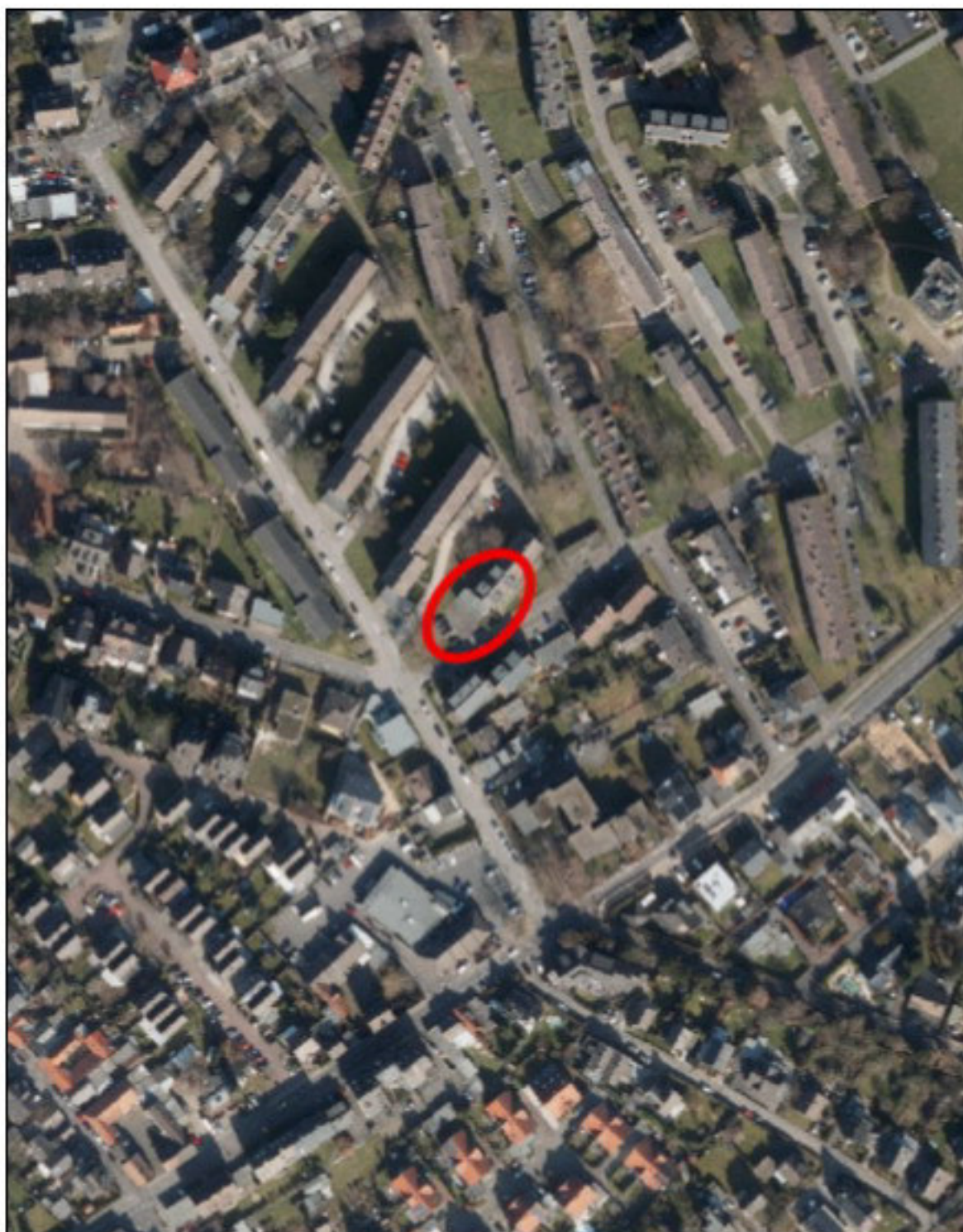
Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorder- / Rückansicht	1 - 2
• Seitenansicht	3
• Vorderansicht / Hauseingang	4 - 6
• Gemeinschaftsflächen im KG: Flur, Heizung, Fahrrad- raum, Kellertreppe	7 - 10
• Kelleraußentreppe	11
• Detail: Glasbruch an einem Treppenhausfenster	12
• Gemeinschaftsfläche: Treppenhaus im DG	13
• Wohnung DG rechts: Eingangstüre, Flur, Küche	14 - 16
• Wohnung DG rechts: Sicherungskasten, Bad, Zimmer	17 - 20

DIPL.-ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 23.384
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 056 / 22
Zwangsversteigerungssache
././ XXX
50259 Pulheim,
Masurenstraße 1 (ETW)



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2



Bild Nr.: 3



Bild Nr.: 4



Bild Nr.: 5

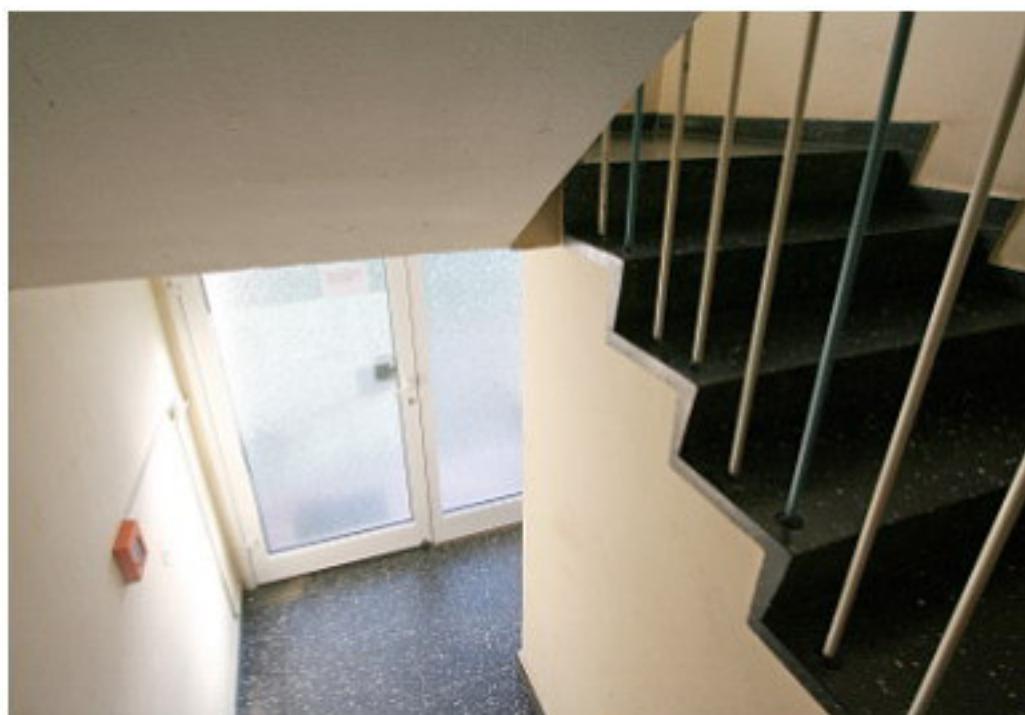


Bild Nr.: 6



Bild Nr.: 7

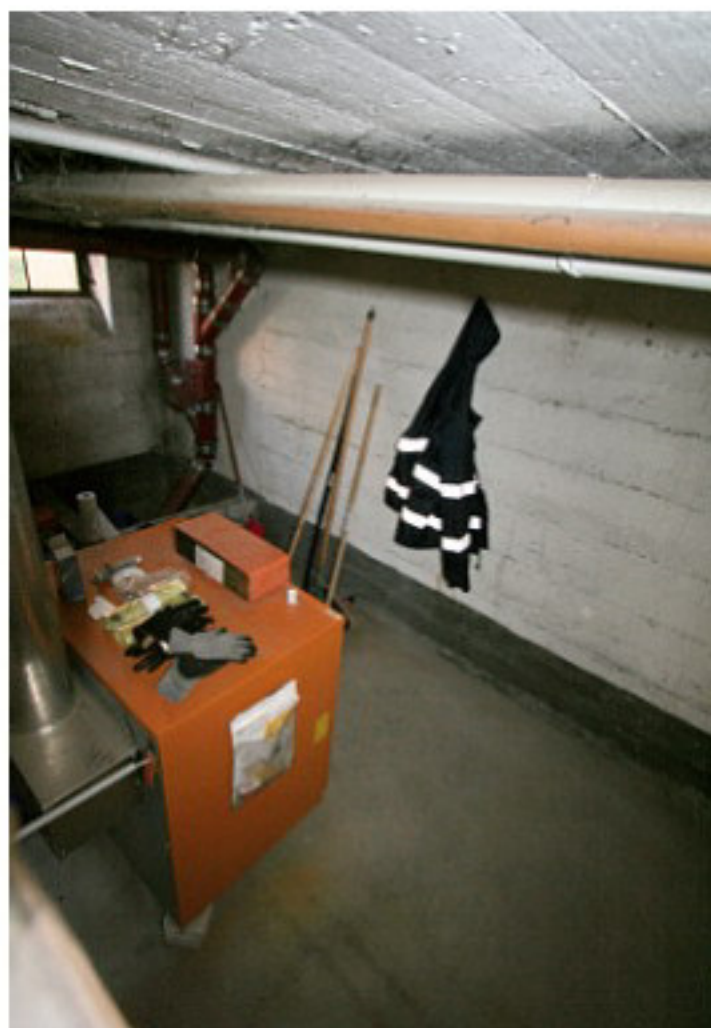


Bild Nr.: 8

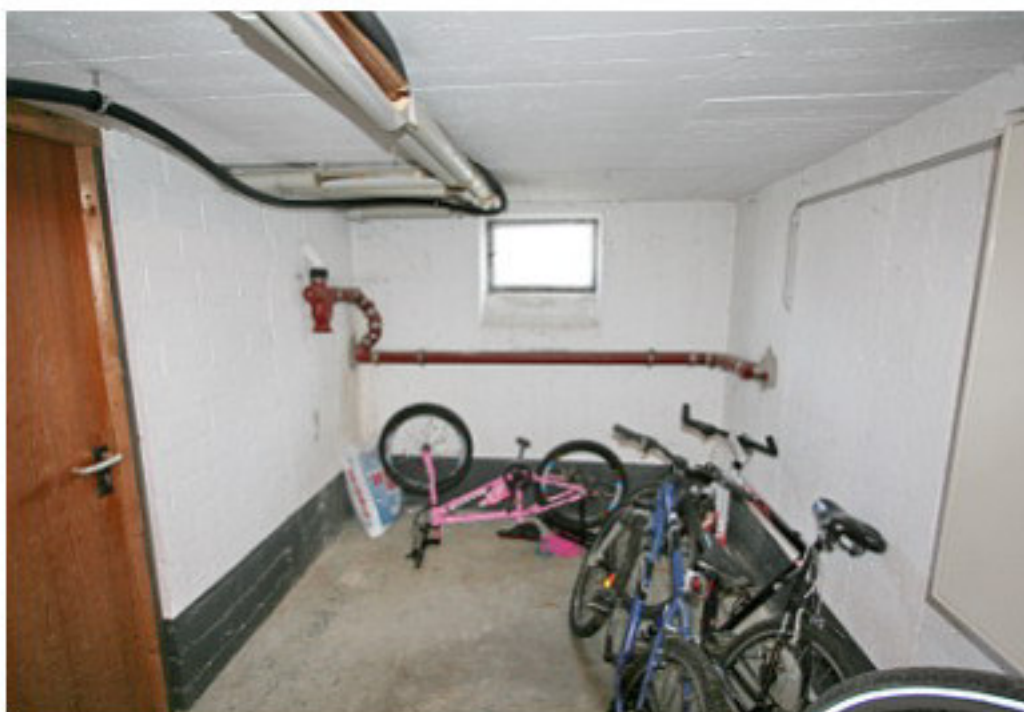


Bild Nr.: 9

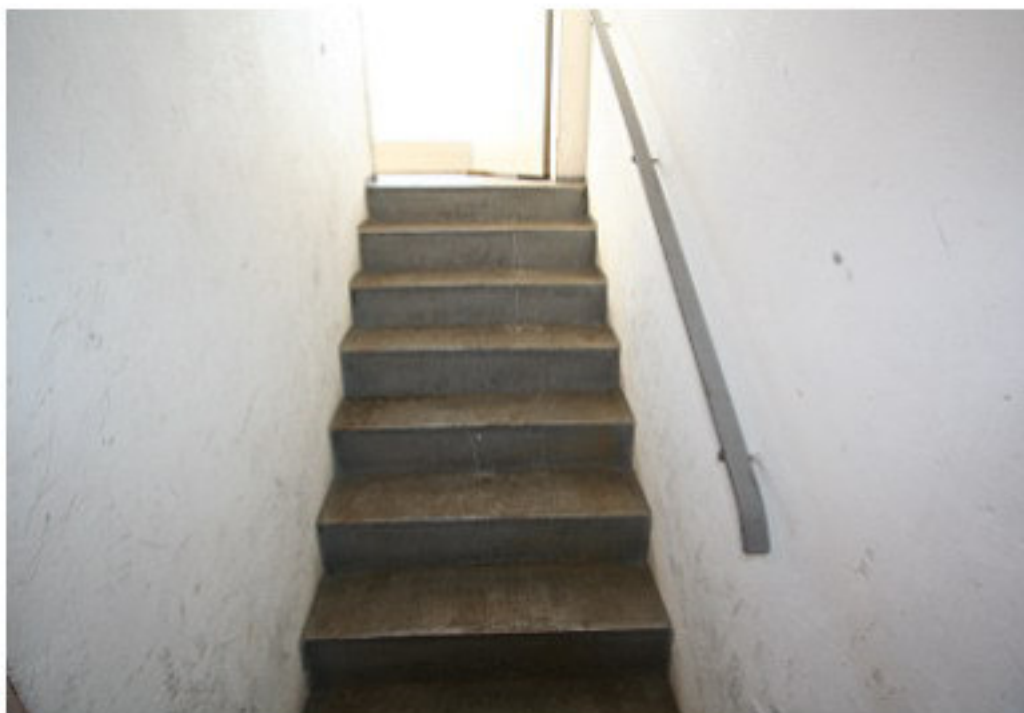


Bild Nr.: 10



Bild Nr.: 11

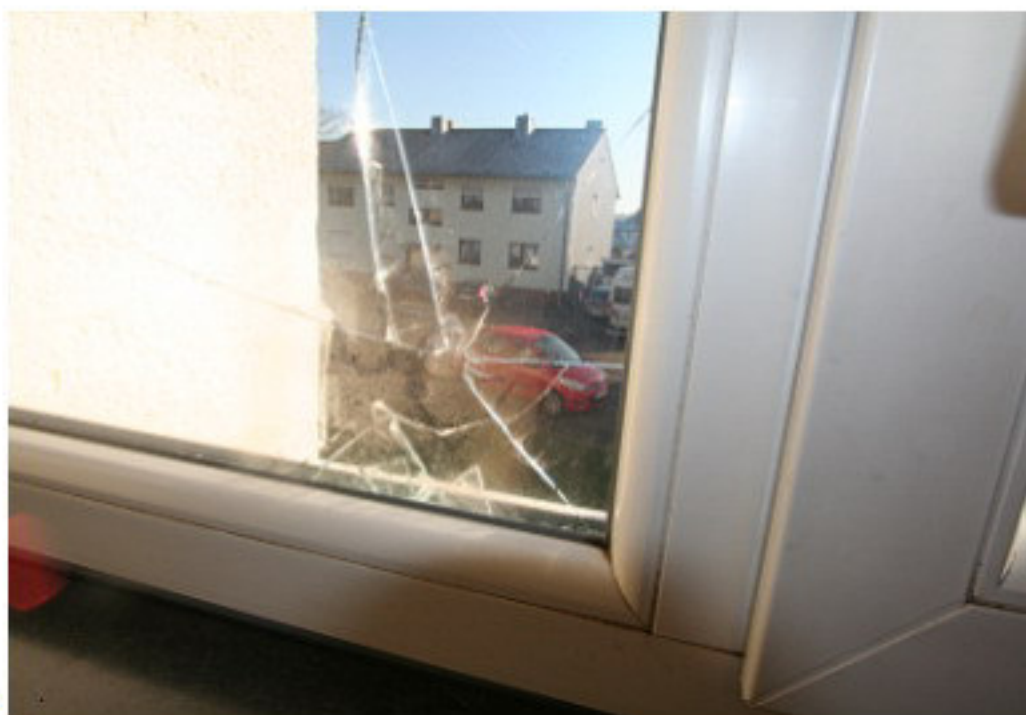


Bild Nr.: 12



Bild Nr.: 13

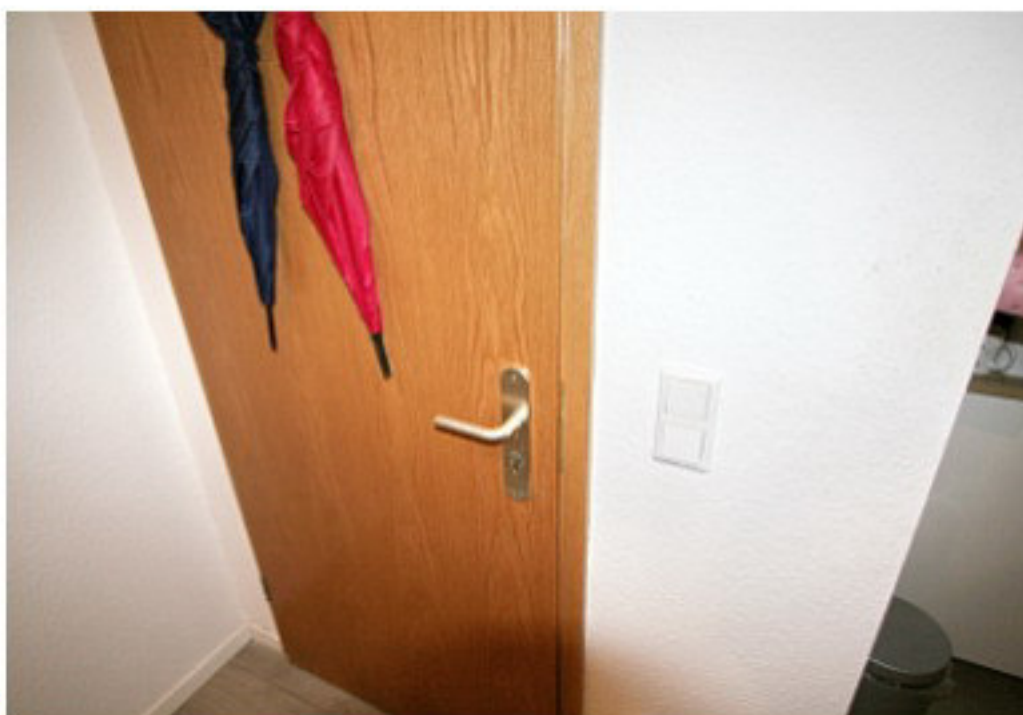


Bild Nr.: 14

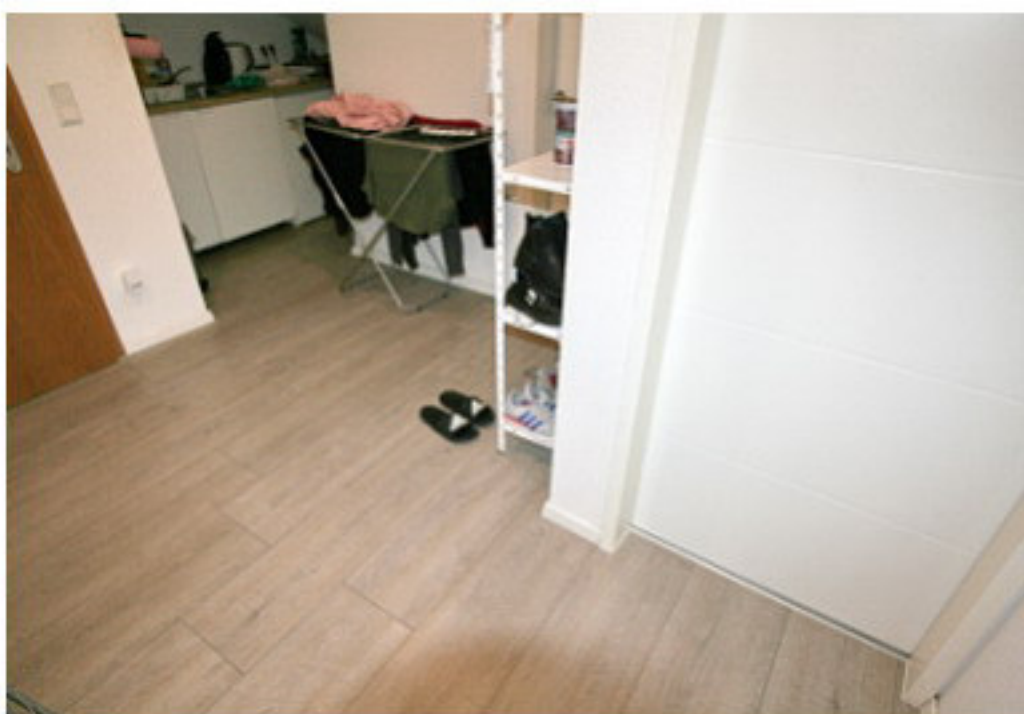


Bild Nr.: 15



Bild Nr.: 16

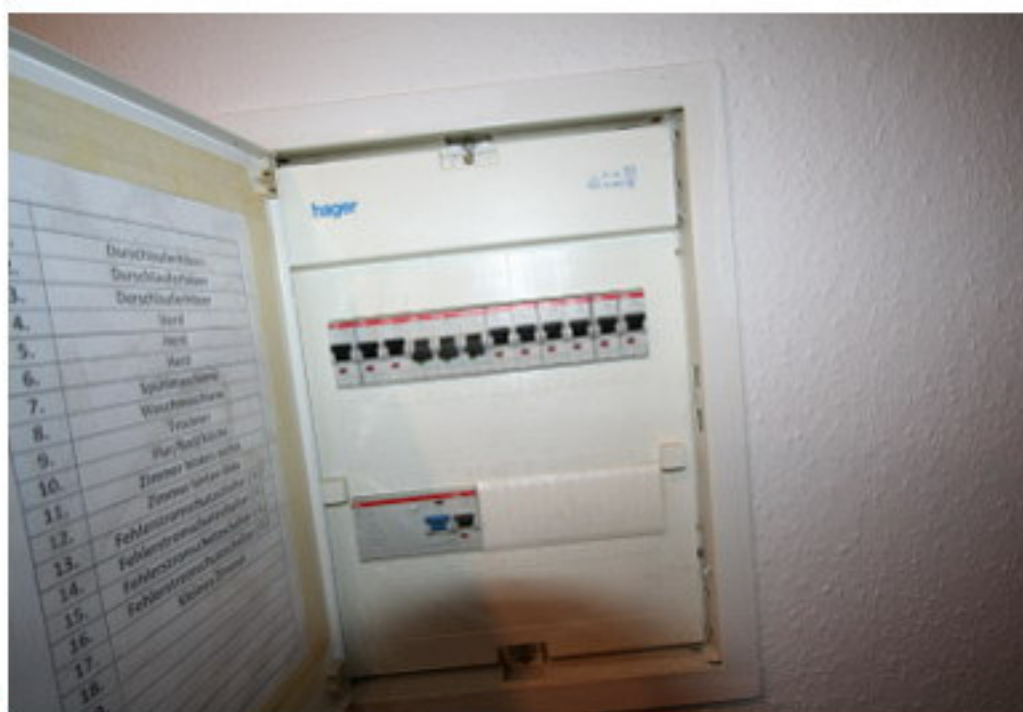


Bild Nr.: 17



Bild Nr.: 18



Bild Nr.: 19



Bild Nr.: 20



Stadtplan ausschnitt



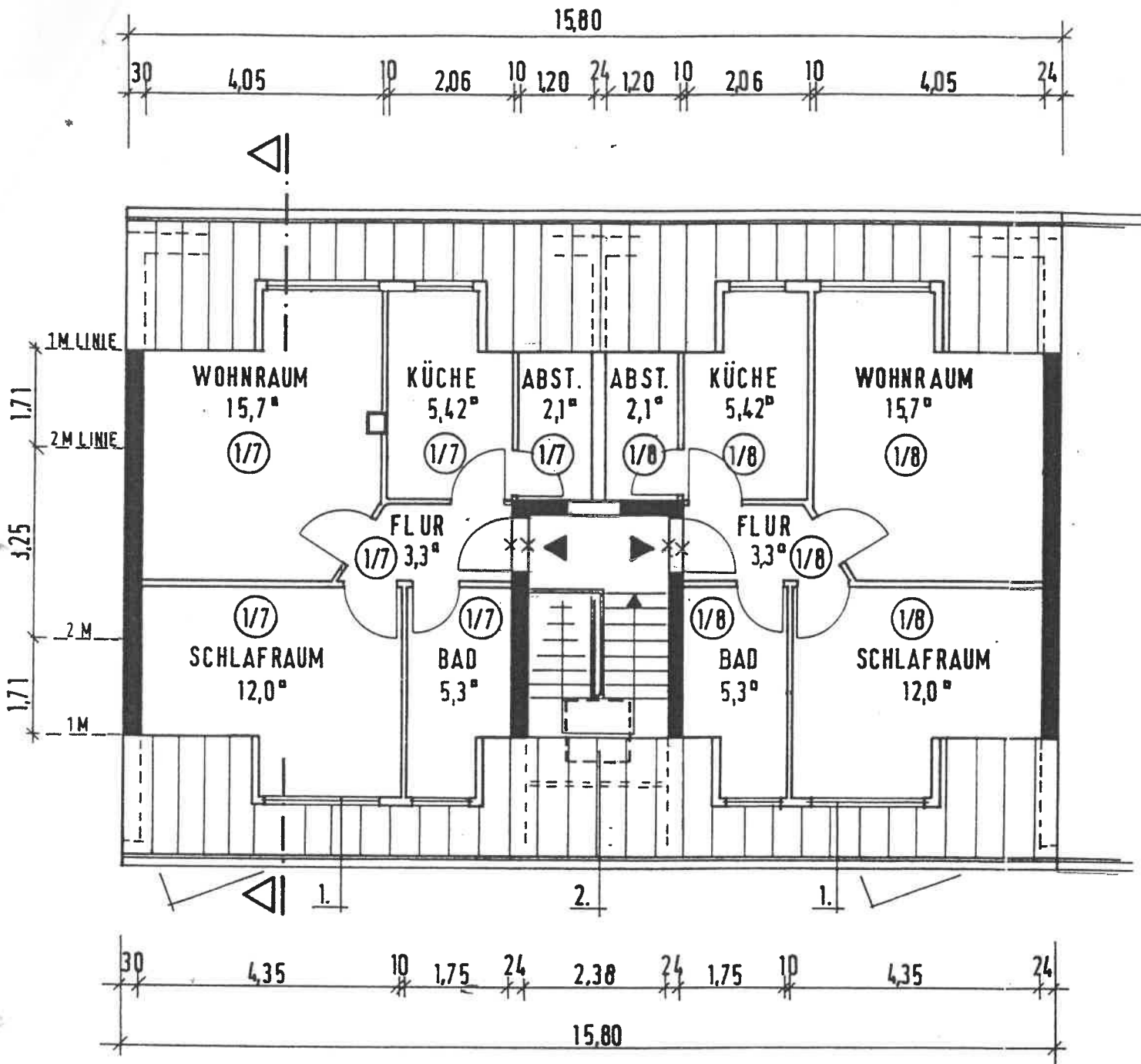
Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 23.384
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 058 / 22
Zwangsversteigerungssache
./: XXX
50259 Pulheim,
Masurenstraße 1 (ETW)



Auszug aus der Flurkarte i.M. 1 : 1000

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 23.384
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 056 / 22
Zwangsversteigerungssache
./: XXX
50259 Pulheim,
Masurenstraße 1 (ETW)



1. 2. Rettungsweg nach § 36(4) BauO NW
2. Rauchabzugsvorrichtung nach § 33(10) BauO NW