

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2
Gladbacher Straße XX, 50189 Elsdorf-Esch



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 85/17 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 28.09.2017
Ortstermin am : 01.12.2017
Wertermittlungstichtag : 01.12.2017
Qualitätsstichtag : 01.12.2017

Verkehrswert : **EUR 69.000,-**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	14
4.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des 354 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 33	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Gebäudewertermittlung	16
5.3	Verkehrswertermittlung	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	20
8	Anlagen	21

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.09.2017 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Esch, Blatt 1351
eingetragenen 354 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche:
"Gladbacher Straße XX" in der Größe von 276 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeigentumseinheit nebst
Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 2,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 01.12.2017, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Herr XX (kurzzeitig), Mieter
- Frau XX, Mitarbeiterin des Mieters.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen und aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die dem Aufteilungsplan entnommenen Grundrißzeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50189 Elsdorf-Esch
Gladbacher Straße XX

Eigentümerin lt. Grundbuch : XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Esch, Blatt 1351

Gemarkung : Esch

¹ Definition gemäß § 194 BauGB vom 22.07.2011

Flur	: 8
Flurstück	: 33
Größe	: 276 m ²
Miteigentumsanteil	: 354 / 1.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: Miteigentumsanteil von 354 / 1.000 am Grundstück Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche: "Gladbacher Straße XX" in der Größe von 276 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeigentumseinheit nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 2.
	<p>Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 1350 und 1352.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.</p> <p>weitere Eintragungen siehe Grundbuch</p>
Lasten in Abt. II des Grundbuches ^{1,2}	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.10.2017 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden

¹ Grundbuch von Esch, Blatt 1351, Letzte Änderung 05.09.2017, Abdruck vom 04.10.2017

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

Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks) : Baulastenblatt Nr. 152, Seite 1 zu Lasten des Grundstücks Gladbacher Straße XY (Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 75): öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Grundstückes Flurstück 33 das Baulastgrundstück durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes als Stellplatz oder als Platz zur Herstellung einer Garage für ein Kraftfahrzeug nutzen zu lassen.¹

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande von Elsdorf-Esch, an der "Gladbacher Straße", ca. 2 km vom Zentrum der Kernstadt Elsdorf entfernt. Die "Gladbacher Straße" (Kreisstraße 35) ist als stark befahrene Ortseingangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung zur nördlich verlaufenden Bundesstraße 55 sowie nach Niederembt und Kirchtroisdorf dar. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.000 Einwohner. Esch selbst hat ca. 2.700 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Esch und v.a. im angrenzenden Elsdorf vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Esch vorhanden. Eine Gesamtschule (bisher Gemeinschaftshauptschule und Realschule) kann im Schulzentrum in Elsdorf besucht werden. Weitere weiterführende Schulen sind in Bergheim, in ca. 10 km Entfernung, vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Elsdorf, in ca. 2 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim.

¹ Diese Baulast sichert öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, den Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem genannten Grundstück ab; für die Nutzung der Stellplätze fehlt eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 6 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 4 ist ca. 10 km von Esch entfernt. Die Bundesautobahn 4 stellt die Verbindung Aachen - Köln- Olpe dar. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg - Grevenbroich - Neuss - Düsseldorf befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 9 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 33 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Nordwestlich, im Bereich der Ortseinfahrt, ist eine Moschee vorhanden. Westlich sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorhanden.

Durch den Braunkohletagebau "Hambach", der ca. 1,5 km südwestlich von dem zu bewertenden Grundstück entfernt ist, sind Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub vorhanden. Durch die stark befahrene "Gladbacher Straße" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 276 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 8,5 m an die "Gladbacher Straße" und ist maximal ca. 32 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 04.10.2017 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft vom 04.10.2017 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück ist mit dem Dreifamilienhaus "Gladbacher Straße XX" bebaut.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Obergeschoß des Wohnhauses befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet ist.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 05.10.2017 gilt die Erschließungsanlage "Gladbacher Straße" als sog. "vorhandene Straße" und ist als öffentliche Straße erstmalig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.10.2017 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Es handelt sich somit um baureifes Land, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, d.h., daß sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muß.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit dem Dreifamilienhaus "Gladbacher Straße XX" bebaut. Das Gebäude ist beidseitig angebaut, vollunterkellert, z.T. eingeschossig mit einem Flachdach als Dachterrasse, z.T. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß erstellt.

Das Gebäude ist in Wohneigentum aufgeteilt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Gebäude ca. im Jahre 1985¹ fertiggestellt.

Anmerkung: Der derzeitige Mieter nutzt die zu bewertende Wohnung als Büro. In der Teilungserklärung ist diesbezüglich auf Seite 4, Abs. 2 ausgeführt:

"Die Raumeigentumseinheiten... sind ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Jede Änderung des Bestimmungszweckes bedarf der einstimmigen Vereinbarung aller Raumeigentümer. Dies gilt auch für eine Nutzung einer Wohnung als Büro oder Praxis."

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

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente : in Beton

Wände : massiv, Außenwände im Kellergeschoß in Hbl-Mauerwerk, in den oberen Geschossen in KSV-Mauerwerk, Innenwände, tragend in KSV-Mauerwerk, nicht tragend in Leichtbeton

Fassade : Giebel mit Faserzementplatten verkleidet, im übrigen mit Sparklinkern verblendet

Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen, Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoß

Treppen : Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zu den Geschossen

¹ Baugenehmigung vom 26.04.1985 (Bauvorhaben: "Errichtung eines Mehrfamilienhauses"), Fertigstellungsbescheinigung vom 30.12.1985

- Dächer : z.T. Flachdach als geflieste Dachterrasse, mit einer Brüstung mit Faserzementplattenverkleidung, z.T. Satteldach mit Betondachsteineindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
- Ausbau:
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
- Fußböden : im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoß gefliest
- Wandbehandlung : im Treppenhausflur und im Kellergeschoß verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoß gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster, im Dachgeschoß vermutlich z.T. isolierverglaste Holzdachflächenfenster
- Fensterbänke : Außen: in Stein
- Rolläden : Kunststoffrolläden
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierten Briefkästen, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, zu der zu bewertenden Wohnung als Glastür, Kelleraußentür als Metalltür mit Drahtglasfüllung, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoß

- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Isolierung : die Fassade ist mit einer Kerndämmung (d=60 mm) wärmegeklämmt
- die Dachschräge und die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoß sind mit aluminiumkaschierter Mineralwolle (d=100 mm) wärmegeklämmt
- Besonders zu bewertende Bauteile : zwei Schleppdachgauben, mit Faserzementplatten verkleidet; Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; Kelleraußentreppe in Beton mit Fliesenbelag, massiver Brüstung und Metallhandlauf; Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung
- Zustand : Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Stützwandbereich der Kelleraußentreppe ist der Putz beschädigt. Im Kellergeschoß ist im Wandbereich z.T. Feuchtigkeit vorhanden.
- Im Wohnzimmer der zu bewertenden Wohnung ist im Außenwandbereich, zur Dachterrasse hin, Feuchtigkeit vorhanden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasser-Etagenheizung z.T. über Metallflachheizkörper, z.T. als Metallplattenheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen
- Anmerkung: die Heiztherme hängt im Gemeinschafts-Heizungskeller

Warmwasser- versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fensterbänke	: Innen: in Kalkstein
Türen	: Innentüren als dunkelfurnierte Holztüren in Holzzargen
Zustand	: Die Wohnung Nr. 2 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es ist keine ordnungsgemäße Wohnungseingangstür, sondern eine Glastür vorhanden. In der Küche ist der Teppichbodenbelag gerissen. Die Verfugung des Bodenfliesenbelages der Dachterrasse ist schadhaft. Die Gasterme ist alt. Im wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 2 weist der Wandputz Risse auf.

4.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt, wie bereits ausgeführt, im Obergeschoß.

Wohnung Nr. 2: Eingangsflur/Gar- derobe	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Eßdiele	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Küche	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Durchreiche zur Eßdiele

- Bad : innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände ca. 2 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.
- Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Wohnzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Dachterrasse
- Dachterrasse : Boden gefliest, mit einer Brüstung, mit Faserzementplattenverkleidung und Steinabdeckung, Zugang vom Wohnzimmer.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2¹ liegt im Kellergeschoß des Gebäudes. Er ist massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Metalltür verschlossen.

Anmerkung: In dem vorliegenden Kellerraum Nr. 2 befinden sich die gemeinschaftlichen Wasseruhren und Gaszähler.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen eine Waschküche (mit drei Waschmaschinenanschlüssen) und ein Trockenraum zur Verfügung.

¹ Die Nutzung der Kellerräume durch die Mieter/Eigentümer ist derzeit untereinander vertauscht. Der derzeitige Mieter der zu bewertenden Wohnung nutzt den Kellerraum mit der Nr. 3 lt. Aufteilungsplan.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2017 des Rhein-Erft-Kreises, Seite 56 f beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinsen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

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

Wertermittlungsjahr: 2017				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswohnung	1985	80 Jahre	-32 Jahre	= 48 Jahre

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

Wohnung Nr. 2 (z.T. laut Aufmaß, z.T. lt. Aufteilungsplan¹)

Eingangsflur/

Garderobe	$2,57 \cdot 1,75 - 0,21 \cdot 0,21 - 0,41 \cdot 0,76$	4,14 m ²
Eßdiele	$2,63 \cdot 5,45 + 0,21 \cdot 1,11 - 0,14 \cdot 0,76$	14,46 m ²
Küche	$2,48 \cdot 3,91$	9,70 m ²
Bad ¹	$(2,575 - 0,03) \cdot (2,01 - 0,03)$	5,04 m ²
Schlafzimmer	$1,26 \cdot 0,69 + 3,92 \cdot 3,72$	15,45 m ²
Wohnzimmer	$3,95 \cdot 5,29$	20,90 m ²

¹ Anmerkung: Da der Badewannenbereich derzeit mit einem Einbauschränk verbaut ist, wird das vorliegende Maß dem Aufteilungsplan entnommen (aus Rohbaumaßen, unter Berücksichtigung von 1,5 cm Putzabzug je Wand).

Dachterrasse	1,13*3,93/4	<u>1,11 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 insgesamt		70,80 m ²

4.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugang in Betonplatten (Teil des Gehsteiges), Terrasse gefliest, Gartenweg z.T. in Waschbeton-, z.T. in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, einige Gehölze
Einfriedung	: z.T. Holzjägerzaun, z.T. Mauer mit Sparklinkerverblendung
Sonstige Anlagen und Außenanlagen	: Holzgartenhaus.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Terrassenfliesen sind gerissen. Die Beton-/Waschbetonplatten haben sich leicht abgesetzt.

5 Wertermittlung des 354 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 33

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Gebäudewertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 69.236,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 67.800,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so daß der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird. Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Esch, Blatt 1351 eingetragenen 354 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 8, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche: "Gladbacher Straße XX" in der Größe von 276 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeigentumsseinheit nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 2, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 01.12.2017 somit auf gerundet

EUR 69.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im Obergeschoß eines Dreifamilienhauses, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Einfangsflur/Garderobe, Eßdiele, Bad, Dachterrasse (Wohnung Nr. 2) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 2)

Anschrift des Objektes : Gladbacher Straße XX
(amtl. Hausnummer) 50189 Elsdorf-Esch

Wohnlage : noch durchschnittlich

Baujahr : 1985

Wohnfläche (z.T. laut Aufmaß, : 70,80 m²
z.T. lt. Aufteilungsplan)

Nummer der Wohnung lt. : Wohnung Nr. 2
Aufteilungsplan

Eigentümerin lt. : XX
Grundbuch

Eintragungen in Abt. II : keine wertbeeinflussenden Eintragungen
vorhanden

Baulasten (zu Lasten des zu : keine Eintragungen vorhanden
bewertenden Grundstücks)

Baulasten (zugunsten des zu : Stellplatzbaulast
bewertenden Grundstücks)

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung ist vermietet; ein schriftlicher Mietvertrag mit dem Eigentümer besteht nach Auskunft des Zwangsverwalters nicht
Mieter	: Herr XY Gladbacher Straße XX 50189 Elsdorf-Esch
Beginn des Mietverhältnisses	: nicht bekannt
Miete ¹	: EUR 455,-/Monat (Netto-Kaltmiete)
Höhe der Nebenkosten ¹	: EUR 175,-/Monat
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 10.10.2017 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: es ist kein WEG-Verwalter bestellt; die Miteigentümer verwalten das Objekt gemeinschaftlich (federführend: Herr XZ, Gladbacher Straße XX, 50189 Elsdorf)
Hausgeld	: es wird kein Hausgeld erhoben

¹ Anmerkung: vom Zwangsverwalter erhobenes Nutzungsentgelt

Gewerbebetrieb : in der Wohnung betreibt der Mieter eine
Schuldnerberatung

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : die derzeitige Nutzung der Wohnung
entspricht nicht der Teilungserklärung.

Wertermittlungsstichtag : 01.12.2017

Verkehrswert : EUR 69.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.12.2017

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

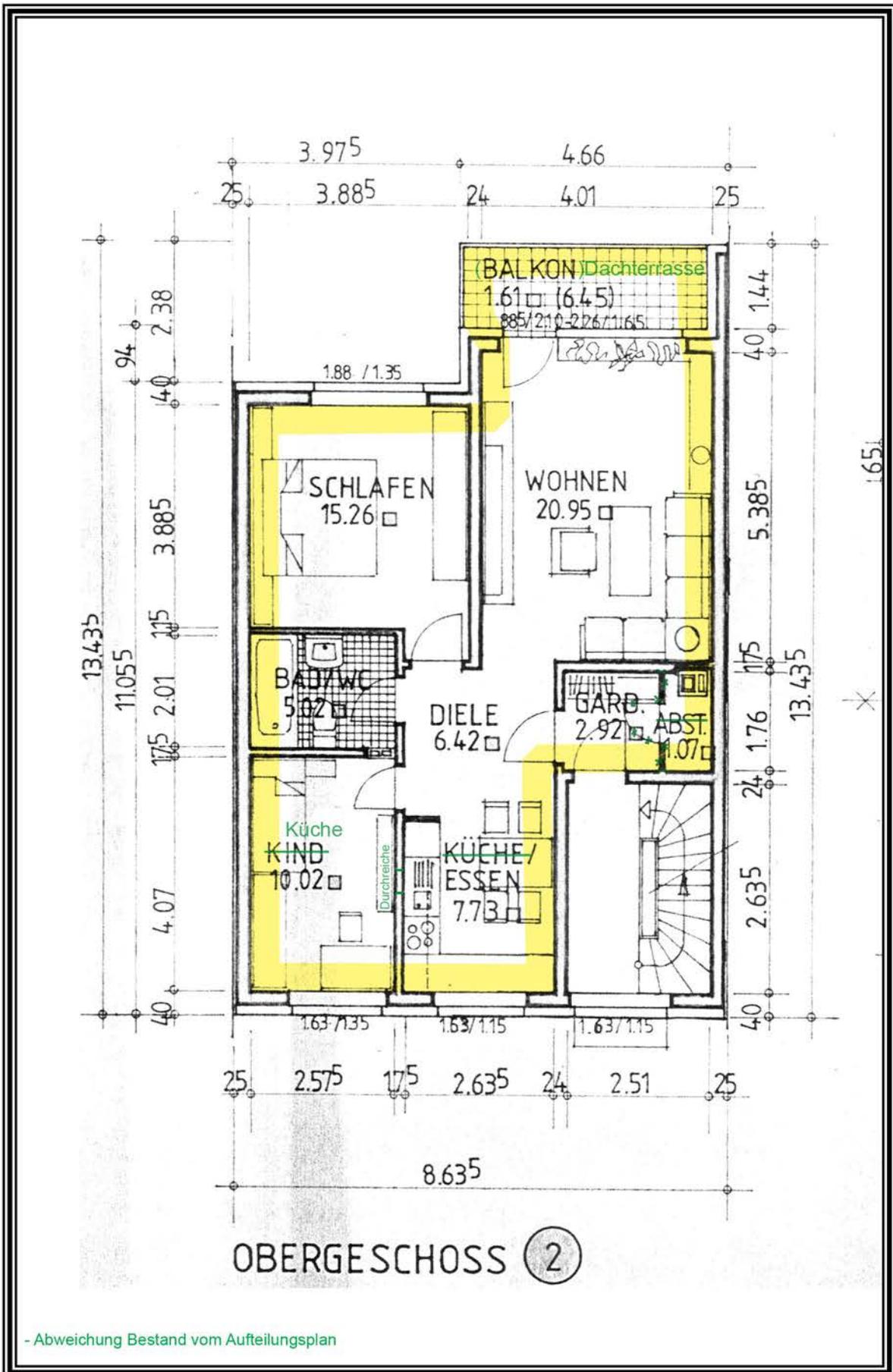
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- 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, Simon, Weyers, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, 2014
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013
- Grundstücksmarktbericht 2017 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

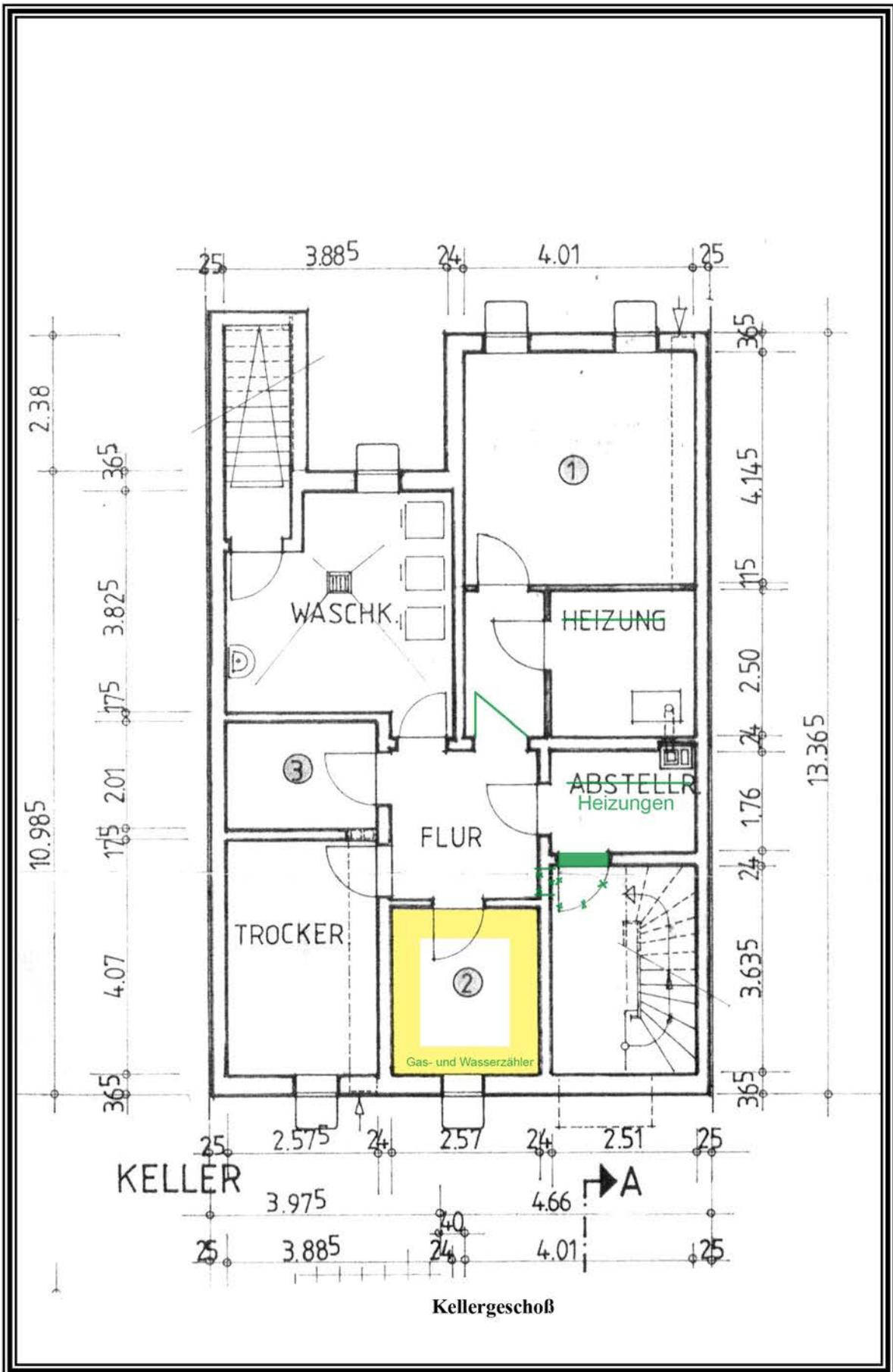
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Esch, Blatt 1351, Letzte Änderung 05.09.2017, Abdruck vom 04.10.2017
- Auszug aus der Flurkarte
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Elsdorf
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim

8 Anlagen

- | | |
|----------------|---|
| Anlage 1 bis 7 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 8 bis 9 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan |
| Anlage 10 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 11 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 12 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |





Auszug aus dem Aufteilungsplan