

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 den 12.745 / 100.000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem
Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545, verbunden mit
dem Sondereigentum an dem gewerblichen Teileigentum (Ladenlokal
mit Kellerräumen) Nr. IV
An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17, 50389 Wesseling



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 41 K 32/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftrag vom	: 12.03.2024
Ortstermin am	: 06.05.2024
Wertermittlungstichtag	: 06.05.2024
Qualitätsstichtag	: 06.05.2024
Verkehrswert	: EUR 552.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	8
3.3	Beschreibung des Grundstücks	9
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.2	Ermittlung der Nutzfläche	20
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des 12.745 / 100.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545	22
5.1	Bodenwertermittlung	25
5.2	Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	25
5.3	Vergleichswert auf der Grundlage des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes	25
5.4	Verkehrswertermittlung	25
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
7	Literatur / Unterlagen	30
8	Anlagen	31

- 3 -

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 12.03.2024 vom

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungserbbaugrundbuch von Wesseling, Blatt XXXX eingetragenen 12.745 / 100.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem Grundstück

Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17" in der Größe von 2.825 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nummer IV bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen mit Kellerräumen,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 06.05.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- Mitarbeiter eines Facility Services (Beauftragter der WEG-Verwaltung).

- 4 -

Der Beauftragte der WEG-Verwaltung gewährte Zugang zu dem zu bewertenden Objekt. Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die vorliegenden Bauzeichnungen und Aufteilungspläne waren nicht vollständig vermasst und eine vollständige Nutzflächenberechnung lag nicht vor; die Nutzfläche wurde teilweise, soweit es die mit Gebrauchsgütern vollgestellten Räumlichkeiten zuließen, aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den Aufteilungsplänen entnommenen, Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, ursprünglich als Lebensmittel-/Supermarkt konzipiertes, Ladenlokal mit Büro-/Sanitärtrakt im Erdgeschoss und v.a. Lagerräumen im Kellergeschoss. Die letzte Nutzung erfolgte durch ein Geschäft für Entrümpelung/Haushaltsauflösung/Gebrauchsgüter.

Ob das Objekt zuletzt selbst genutzt oder vermietet war, kann nicht gesagt werden. Das Objekt ist vom letzten Nutzer jedoch noch mit sehr großen Mengen an Gebrauchsgütern (s.o.) vollgestellt, so dass die Räumlichkeiten und der bauliche Zustand nur entsprechend eingeschränkt in Augenschein genommen werden konnten. Im Erdgeschoss konnten der Technikraum, der Putzmittelraum und ein vom Ausstellungsraum abgeteilter Abstellraum sowie im Kellergeschoss ein, nur vom Gemeinschaftsflur zu begehender, Kellerraum (mit "Klimazentrum" lt. Aufteilungsplan bezeichnet) nicht von innen besichtigt werden, da sie nicht zugänglich waren.

Kennzeichen eines Erbbaurechts der vorliegenden Art ist gewöhnlich, dass es auf Zeit (hier: 99 Jahre) angelegt ist und dass vom Erbbauberechtigten ein wiederkehrender Erbbauzins an die Grundstückseigentümerin (hier: Stadt Wesseling) zu zahlen ist. Im vorliegenden Fall gibt es die Besonderheit, dass der Erbbauzins bereits bei Bestellung des Erbbaurechts als Einmalzahlung für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts an die Grundstückseigentümerin abgegolten wurde.

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	: 50389 Wesseling An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17
Grundstückseigen- tümerin lt. Grund- buch	: Stadt Wesseling
Erbbauberechtigte lt. Wohnungserbbau- grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Brühl
Wohnungserbbau- grundbuch von	: Wesseling, Blatt XXXX
Gemarkung	: Wesseling
Flur	: 8

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- 6 -

Flurstück : 545

Größe : 2.825 m²

Anteil : 12.745 / 100.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 12.745 / 100.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Wesseling, Blatt XXXX als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 68 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17" in der Größe von 2.825 m² in Abt. II Nr. 17 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung dem 12. September 1975, eingetragen ist. Der Wohnungs-(Teil-) erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der schriftlichen Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht verbunden ist das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit den Nummern IV, V¹, VI¹, VII¹ bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen mit Kellerräumen.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

¹ Anmerkung: In den vorliegenden Aufteilungsplänen aus der Grundakte des Amtsgerichts Brühl sind die Räumlichkeiten alle mit der Nr. IV gekennzeichnet. Die im Grundbuch und in der Änderung der Teilungserklärung vom 20. Juni 1975 genannten Nrn. V, VI und VII sind nicht verzeichnet.

- 7 -

Lasten in Abt. II des
Grundbuches¹

lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit (Recht, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum zu benutzen, Kabel und Leitungen zu verlegen, verbunden mit einem Betretungsrecht). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Juni 1975 für die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872) am 12. September 1975; Mitübertragen am 4. November 1975.²

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten

: gemäß Bescheinigung der Stadt Wesseling vom 21.03.2024 ist im Baulastenverzeichnis eine Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks 545 und zugunsten des Flurstücks 645 vorhanden:
Baulastenblatt Nr. XXX, Seite 1, lfd. Nr. 1: Verpflichtung, das Grundstück als Zugang und Zufahrt für das Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 645 freizuhalten.⁴

¹ Wohnungserbbaugrundbuch von Wesseling, Blatt XXXX, letzte Änderung 16.11.2023, Abdruck vom 06.03.2024

² Der betreffende Trafostations-Raum liegt im Erdgeschoss, im südlichen Gebäudebereich, und grenzt an Flur und Herren-WC der zu bewertenden Einheit, die davon aber nicht betroffen ist. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anteils an dem Erbbaurecht aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anteils an dem Erbbaurecht aus.

⁴ Die betreffende unbebaute, durch die Baulast beeinträchtigte, Grundstücksteilfläche ist im nordöstlichen Grundstücksbereich gelegen. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anteils an dem Erbbaurecht aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtzentrum der Stadt Wesseling, am nordöstlichen Rande des Geschäftszentrums, an der Straße "An St. Germanus", mit dem unmittelbar angrenzenden "Alfons-Müller-Platz", an der "Poststraße" und an einer Stichstraße der "Germanusstraße". Die Straße "An St. Germanus" ist als sehr wenig befahrene, verkehrsberuhigte Straße anzusprechen. Der "Alfons-Müller-Platz" ist Teil der Fußgängerzone (Lieferverkehr werktags 7-11 h frei). Die "Poststraße" ist als stark befahrene Straße anzusprechen. Und die Stichstraße der "Germanusstraße" ist, v.a. als Zufahrt des angrenzenden städtischen Parkhauses, durchschnittlich befahren.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Wohn-/Geschäftshäusern (v.a. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss: u.a. Ergotherapie-Praxis, Fußpflege-/Maniküre-Praxis, Krankengymnastik-Praxis, italienisches Restaurant, Café/Bistro, Reisebüro, Jugendcafé, Taxiruf, Reisebüro, Lohn-/Buchhaltungsbüro, Fachstelle für Senioren der Stadt Wesseling, Arztzentrum/Urologisches Zentrum, Immobilienmakler), dem Rathaus der Stadt Wesseling, mit der Stadtbücherei, sowie einem Parkhaus zusammen. Die PKW-Frequenz unmittelbar vor dem zu bewertenden Objekt ist sehr gering (praktisch nur zeitweiser Lieferverkehr, s.o.). Umliegende Ladenlokale im Erdgeschoss weisen teilweise Leerstand auf. Die Fußgängerfrequenz ist, trotz der zentralen Lage, nur als durchschnittlich zu bezeichnen. PKW-Stellplätze vor dem zu bewertenden Objekt, im öffentlichen Straßenraum, sind nicht vorhanden. Ein städtisches Parkhaus ist, wie bereits erwähnt, unmittelbar südöstlich des zu bewertenden Objektes gelegen. Es handelt sich für ein Objekt der vorliegenden Art (Ladenlokal) um eine noch durchschnittliche gewerbliche Lage.

Die Stadt Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 40.100 Einwohner. Die Kernstadt selbst hat ca. 13.400 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum vorhanden.

Kindergärten sind am Ort vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Wesseling sechs Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium besucht werden.

- 9 -

Das Rathaus befindet sich gegenüber dem zu bewertenden Objekt, am "Alfons-Müller-Platz".

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt "Wesseling" auf die Bundesautobahn 555, welche die Verbindung Köln – Bonn darstellt, ist ca. 2,5 km entfernt. Der nächstgelegene Regionalbahnhof ist in Bornheim-Sechtem (ca. 4 km) gelegen. Eine Haltestelle der Stadtbahnstrecke Köln – Bonn ist ca. 200 m von dem zu bewertenden Objekt entfernt. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls in ca. 200 m zu erreichen.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 2.825 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten an die Straße "An St. Germanus" bzw. den "Alfons-Müller-Platz". Im Süden grenzt es an die "Poststraße" und im Nordosten an eine Stichstraße der "Germanusstraße".

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 30.04.2024 sind für das zu bewertende Grundstück im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

- 10 -

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 03.05.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der Rhein verläuft nordöstlich, in ca. 200 m Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Teile des südwestlichen bebauten Grundstücksbereiches liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ in einem gefährdeten Bereich bei niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500); wegen dieser geringen Wahrscheinlichkeit wird für die weitere Wertermittlung jedoch davon ausgegangen, dass sich diese Gegebenheiten nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Objektes auswirken.

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus, bestehend aus den Gebäudetrakten "An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17", bebaut. Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht ist in Anteile aufgeteilt.

Vorliegend ist der Anteil zu bewerten, der mit einem Teileigentum an einem Ladenlokal verbunden ist, welches im Aufteilungsplan mit der Nr. IV bezeichnet ist und teilweise im Erd- und teilweise im Kellergeschoss des Traktes Nr. 13/15 gelegen ist.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss. Gemäß Bescheinigung der Stadt Wesseling vom 18.03.2024 werden für die Erschließungsanlage "An St. Germanus" keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr erhoben. Und für die übrigen Straßen/Plätze sind keine solchen Beiträge mehr zu erwarten.

Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen gemäß Bescheinigung der Entwässerungsbetriebe Wesseling vom 14.06.2024 nicht mehr an. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

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

- 11 -

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1/058D Wesseling-Mitte/Ostbasar" vom 25.04.1972, in Verbindung mit der 2. Änderung vom 12.06.1981, weist für das zu bewertende Grundstück folgende

Gegebenheiten aus:

- MK Kerngebiet
- I- bis VI-geschossige Bauweise, im nordöstlichen Bereich bis VIII-geschossig Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 1,0
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 2,4
- geschlossene Bauweise
- Flachdach; gemäß der o.g. 2. Änderung: auch Satteldach zulässig
- nordwestliche und südwestliche Grundstücksteilbereiche sind als "öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen.

Es handelt sich somit überwiegend um baureifes Land.

Gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut. An dem Grundstück ist ein Erbbaurecht bestellt, das in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt ist.

Das Wohn-/Geschäftshaus besteht aus den Trakten "An St. Germanus 13, 15, 17 und 19", die ein- bis achtgeschossig erstellt wurden. Die Trakte "An St. Germanus 13-17", in dem sich u.a. das zu bewertende Ladenlokal befindet, sind unterkellert, z.T. eins-, z.T. vier-, z.T. fünf- z.T. sechs- und z.T. achtgeschossig, jeweils mit Flachdach erstellt.

Die zu bewertende Einheit Nr. IV lt. Aufteilungsplan erstreckt sich, wie bereits erwähnt, v.a. überwiegend über Teile des Erdgeschosses. Hier findet sich ein großer Ausstellungsraum mit einer Tiefe von bis zu ca. 20,5 m, von dem verschiedene Büros und Abstellräume abgeteilt sind. In einem seitlich angrenzenden Trakt sind über einen Flur die Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum zu erreichen.

Dazugehörige Keller-/Lagerräume im Kellergeschoss sind über eine eigene Zugangstreppe zu erreichen. Ferner sind die zu bewertenden Räumlichkeiten in beiden Geschossen durch einen eigenen (Lasten-)Aufzug miteinander verbunden.

Die zu bewertende Einheit hat zum Erdgeschoss einen eigenen Eingang von der Straße "An St. Germanus" bzw. dem "Alfons-Müller-Platz". In diesem Bereich ist auch das Treppenhaus mit dem Hauseingang für die oberen Wohngeschosse des Traktes Haus Nr. 15 vorhanden; der Haupt-Ausstellungsraum des zu bewertenden Ladenlokals wird durch das hereinragende Treppenhaus bereichsweise unterteilt.

Rechts und links des Ladenlokal-Eingangs und des vorgenannten Treppenhauses sind breite Schaufensterflächen angeordnet.

Im rückwärtigen, südöstlichen, Grundstücksbereich sind ein Hintereingang sowie ein zweiflügeliges Tor zur Anlieferung o.dgl. vorhanden.

In dem gesamten Objekt befinden sich lt. Teilungserklärung insgesamt 59 Wohnungserbbaurechtseinheiten und 15 (gewerbliche) Teilerbbau-rechtseinheiten.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1975 erstellt. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte 1977¹ für die vorliegende Einheit die Genehmigung eines Nachtragsgesuchs für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. 2008² wurde für den Voreigentümer die Nutzungsänderung in ein Büro mit Verkaufsfläche für Sicherheitstechnik genehmigt.

¹ "Nachtragsgesuch zur Errichtung eines "Lutter" Lebensmittelmarktes", Bauschein Az 63761A-4 (IV) vom 25.08.1977

² Baugenehmigung 00235-08-04 vom 06.08.2008 ("Nutzungsänderung : Büro + Verkaufsfläche für Sicherheitstechnik")

- 13 -

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den überlassenen Unterlagen. Sie bezieht sich auf die Trakte "An St. Germanus 13-17", in dem sich die zu bewertende Einheit befindet.

Wohn-/Geschäftshaus**Gemeinschaftseigentum****Rohbau**

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in unbehandeltem Beton, z.T. gefliest, z.T. mit Schiefer verblendet, z.T. mit Blech verblendet, z.T. mit Kunststoffdekorelementen verkleidet

Decken : Betondecken über den Geschossen

Dach : Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, über dem Erdgeschoss tlw. Vordach als auskragende Betonplatte

Dachentwässerung : innenliegend

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren;
Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung

¹ 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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

- 14 -

Warmwasser- versorgung	: über die Heizung
Fenster	: in der zu bewertenden Einheit: einfach verglaste Metallschaufensteranlagen, isolierverglaste Kunststofffenster ("2007"), im Kellergeschoss mit Metallvorsatz
Türen	: zu der zu bewertenden Einheit: Eingangstür zum Ladenlokal im EG als elektrisch betriebene Metall-Glas-Schiebetür zum Windfang, mit außenliegender, zusätzlicher, verschließbarer Metallschiebegittertür und innenliegendem Metalleingangstürelement mit Glasfüllung, zweiflügelige Metallaußentür im Bereich der rückwärtigen Anlieferung, Hintereingangstür als Metalltür
Beleuchtung und Belüftung	: durchschnittlich Anmerkung: die Belichtung der im seitlichen/südwestlichen Trakt gelegenen Räume (v.a. Sanitärräume, Umkleide-/Aufenthaltsraum) erfolgt lediglich durch Oberlichter
besondere Ausstat- tungsmerkmale	: in den oberen (Wohn-)Geschossen Balkone als auskragende Betonplatten mit Metallgeländern; massive Kellerlichtschächte
Zustand	: Das Wohn-/Geschäftshaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Putzfassade weist z.T. Risse und im Sockelbereich leichte Beschädigungen und Feuchtigkeit auf.

- 15 -

In der zu bewertenden Einheit ist im Treppenabgangsbereich zum Kellergeschoss und im Kellergeschoss selbst im Wandbereich teilweise Feuchtigkeit mit Ausblühungen bzw. Schimmelbildung vorhanden.

Sondereigentum an der gewerblichen Einheit Nr. IV:

Installation : Heizungsinstallation im Kellergeschoss tlw. auf Putz

Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss

: Herren-WC mit Vorraum, mit Stand-WC und Urinal, jeweils abgeteilt, und Waschtisch.

Damen-WC mit Vorraum, mit zwei abgeteilten Stand-WC's und Waschtisch.

Jeweils Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Decke verputzt und gestrichen.

Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Treppe

: Betontreppe mit Kunststeinstufen und Metallgeländer zum Kellergeschoss (innerhalb der zu bewertenden Einheit)

Fußböden

: z.T. Kunststeinboden, z.T. Estrichboden, z.T. Laminatbodenbelag, im Kellergeschoss z.T. Estrichboden, z.T. Kunststofffliesenbodenbelag

Wandbehandlung

: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen

Deckenbehandlung

: Kassettenabhangdecke, z.T. mit integrierter Beleuchtung, im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. Abhangdecke

- 16 -

Heizung : z.T. über Stahlradiatoren, z.T. über Metallflachheizkörper tlw. mit Thermostatventilen, tlw. mit einfachen Ventilen

Rollläden : im Erdgeschoss im Bereich der abgeteilten Büros innenliegende, elektrisch betriebene Rollläden

Türen : Innentüren z.T. als lackierte Holztüren, z.T. als Glastüren in Metallzargen, im Kellergeschoss als Metalltüren in Metallzargen

besondere Ausstattungsmerkmale : (Lasten-)Aufzug zwischen Keller- und Erdgeschoss (900 kg Traglast, 12 Personen, Bj. 1974)

Zustand : Die zu bewertende Einheit Nr. IV befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die erneuerten Fenster sind tlw. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Eingangstür schließt nicht vollständig und ist überprüfungsbedürftig.

Die Elektroinstallation ist z.T. überprüfungsbedürftig: tlw. fehlen die Elektrobeschläge und im Kellergeschoss sind tlw. Bündel von Kabeln gekappt. Im Keller- und Erdgeschoss weist der Wandputz tlw. Putzschäden/Abplatzungen auf. Teilweise fehlen die Innentürblätter. Teilweise fehlen die Elemente der Abhangdecke. In den vorliegenden Räumlichkeiten liegt Schädlingsbefall (Ratten) vor.

Im Kellergeschoss ist der Estrichboden tlw. uneben und weist z.T. Risse auf. Teilweise sind die Metallzargen korrodiert. Zwischen zwei Kellerräumen ist ein Wanddurchbruch vorhanden.

- 17 -

Im Ausstellungsraum des Erdgeschosses fehlt im Bereich der Schaufenster tlw. der Fliesenbelag. Teilweise ist der Kunststeinbodenbelag gerissen. V.a. im Flur-Bereich sind Feuchtigkeitsschäden (Leitungswasserschaden) im Bereich der Abhangdecke und dem Laminatboden darunter vorhanden. Im Damen-WC sind die zwei WC's vermutlich defekt und überprüfungsbedürftig. In den Sanitärräumen sind die Wandfliesen tlw. beschädigt. Im Aufenthaltsraum sind im Wandbereich Feuchtigkeit und Ausblühungen vorhanden. Die Abhangdecken sind auch in anderen Räumen der Erdgeschosses tlw. beschädigt/unvollständig.

Wie bereits erwähnt, sind alle Räumlichkeiten mit großen Mengen an Gebrauchsgüter (Möbel, Bücher, Elektrogeräte usw.) vollgestellt.

Die zu bewertende Einheit Nr. IV befindet sich, wie bereits erwähnt, tlw. im Erd-, tlw. im Kellergeschoss.

Grundrisseinteilung Einheit Nr. IV

Erdgeschoss (lichte Höhe bis Unterkante Abhangdecke ca. 2,95 m)	: Ausstellungsfläche mit drei abgeteilten Büros mit Vorflur, Windfang und einem Abstellraum, vier weitere Abstellräume, Anlieferung, Flur, Aufenthaltsraum, Herren-WC mit Vorraum, Damen-WC mit Vorraum, Technikraum, Putzmittelraum
---	--

Kellergeschoss (lichte Höhe ca. 2,35 m)	: 2 Lagerräume, Umkleide Herren, Umkleide Damen, "Klimazentrum", Vorraum/Flur 1, Flur 2.
---	--

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen an ein Ladenlokal der vorliegenden Art nur bedingt entspricht. Der Erdgeschoss-Grundriss stellt sich zergliedert und verwinkelt dar. Es sind verschiedene, teils massiv, teils mit Leichtbauwänden, abgeteilte innenliegende (Abstell-)Räume vorhanden. Zudem ist der Ausstellungsraum, wie bereits erwähnt, von dem Treppenhaus bereichsweise zweigeteilt.

Der überwiegende Teil der zur vorliegenden Einheit gehörenden

Kellerräume ist über die eigene Treppe bzw. den Aufzug zu erreichen. Es ist aber auch ein weiterer Kellerraum ("Klimazentrum") vorhanden, welcher nur vom Gemeinschaftsflur im Kellergeschoss zu begehen ist.

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)
- Geschäftshäuser	60 Jahre

Entsprechend den Vorgaben des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinsen wird die Gesamtnutzungsdauer auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohn-/Geschäftshaus und der zu bewertenden Einheit Nr. IV folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- zu bewertende Einheit: teilweise isolierverglaste Kunststofffenster im KG und EG neu (ca. 2007)

Leitungssysteme

- zu bewertende Einheit: tlw. Elektroinstallation/Sicherungsschrank neu
- tlw. Kunststoffentwässerungsrohre neu

Heizungsanlage

- nach Auskunft des WEG-Verwalters gemeinschaftlicher Heizkessel neu (2023)

Innenausbau

- zu bewertende Einheit: tlw. Innentüren neu

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

- 19 -

Grundrissgestaltung

- zu bewertende Einheit: Büros mit Vorflur vom Ausstellungsraum abgeteilt.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
insgesamt		Punkte=3,75

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1975 Gebäudealter = 49 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 = 49 Jahre =>	+ 2	+ 8	+ 15	+ 23	+ 32

gewählte RND-Verlängerung: + 8

¹ gem. 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.

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

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter ± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Einheit Nr. IV	1975	60 Jahre	-49 Jahre +8 Jahre (I+M)	= 19 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

Die Restnutzungsdauer liegt damit unter der Restlaufzeit des Erbbaurechtes.

4.2 Ermittlung der Nutzfläche

Einheit Nr. IV (überwiegend lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauzeichnung)

Erdgeschoss

Ausstellungsfläche mit abgeteilten Büros mit Vorflur, Windfang und einem Abstellraum, ca.	$(20,70-0,19)*31,43$ $+6,66*2,86$ $-7,91*3,00-1,67*2,23$ $-7,91*2,61-(2,68+0,115)*2,00$ $-0,82*10,32$ $-3*0,74*0,26-0,74*0,55$ $-2*1,40*0,71-1,85*1,10$ $-0,38*0,92$	596,17 m ²
Anlieferung	$4,78*4,70+1,50*3,94+1,52*1,54$	30,72 m ²
Technikraum	$(1,59-0,15)*(1,36-0,15)$	1,74 m ²
Flur	$1,75*11,35$	19,86 m ²
Herren-WC mit Vorraum	$1,00*1,69+2,91*2,01$	7,54 m ²
Damen-WC mit Vorraum	$1,00*1,69+1,93*2,92$	7,33 m ²
Putzmittelraum, ca.	$1,20*1,03$	1,24 m ²
Aufenthaltsraum	$5,35*6,25-(5,35-3,94)*3,02$	29,18 m ²
Abstellraum 1	$3,35*3,38$	11,32 m ²
Abstellraum 2	$6,59*3,31+0,49*3,38+2,64*2,20$	29,28 m ²

- 21 -

Abstellraum 3 (ehem. Kühlraum)	2,02*3,71	7,49 m ²
Abstellraum 4 (ehem. Kühlraum), ca.	3,64*3,71-(3,64-1,60)*0,40	12,69 m ²
insgesamt		<u>754,56 m²</u>

Kellergeschoss

Vorraum/Flur 1	3,17*4,41-0,56*1,74+1,25*5,65 +1,51*3,17	24,85 m ²
Flur 2	1,20*1,60+1,80*5,50	11,82 m ²
Umkleide Herren	4,00*2,00	8,00 m ²
Umkleide Damen	4,00*3,36	13,44 m ²
Lageraum 1	2,99*3,69	11,03 m ²
Lageraum 2	8,80*(17,62+1,19)-3*0,24*0,98	164,82 m ²
"Klimazentrum", ca.		51,15 m ²
insgesamt		<u>285,11 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss	754,56 m ²
Kellergeschoss	285,11 m ²
Nutzfläche insgesamt, ca.	<u>1.039,67 m²</u>

Anmerkung: Die Nutzfläche konnte, wie bereits erwähnt, nur so genau aufgemessen werden, wie es die mit Gebrauchsgütern vollgestellten Räumlichkeiten zuließen.

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : unbebaute Flächen in Betonpflastersteinen.

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

5 Wertermittlung des 12.745 / 100.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545

Wie bereits erwähnt, ist im Weiteren der Wert des 12.745 / 100.000 Anteils an dem Erbbaurecht zu ermitteln. Es gelten insbesondere die folgenden, im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bedingungen:

- Bindung des Erbbauberechtigten bei Veräußerung und Beleihung des Erbbaurechtes
- Heimfallklausel usw.

Gemäß der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 1139/1975 vom 20.08.1975 wird der Inhalt des Erbbaurechtes im Erbbaugrundbuch eingetragen, wie er in den §§ 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 Abs. 3 bis 5 und 13 des Erbbaurechtsvertrages vom 19.07.1972, UR-Nr. 3475/1972 vereinbart ist:

Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 3475/1972 vom 19.07.1972

"§ 1

Die Grundstückseigentümerin bestellt aufgrund der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt I, Seite 72 folgende) an einem noch zu vermessenden Teilstück von ca. 3.500 Quadratmeter aus dem in der Vorbemerkung näher umschriebenen Grundbesitz ein Erbbaurecht, wie es in der als Anlage zu dieser Verhandlung näher bezeichnet, rot umrandet und mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L A bezeichnet ist, zugunsten der Vertretenen zu 2. für die Dauer von 99 Jahren, vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an gerechnet. Der Grundbesitz wird ohne Gewähr für die Größe und Beschaffenheit zu diesem Zwecke überlassen.

§ 4

Der Erbbauberechtigte wird das Recht eingeräumt, die auf dem Erbbaugrundbesitz etwa vorhandenen Gebäude und etwaige sonstige Bauwerke abzureißen und auf den Baugrundstücken Wohn- und Geschäftsgebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 d zu errichten und zu halten.

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den ersten Bauabschnitt innerhalb von 5 Jahren - von der Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch an gerechnet - fertigzustellen.

§ 5

Die öffentlichen Lasten trägt während der Dauer des Erbbaurechtes für das Erbbaugrundstück der Erbbauberechtigte (§ 2 Nr. 3 Erbbaurechtsverordnung). Er übernimmt ferner die anteiligen Erschließungskosten.

Das Erbbaurecht kann nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Grundstückseigentümerin ganz oder teilweise veräußert oder mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast belastet werden (§ 5 Erbbaurechtsverordnung).

§ 6

Die Gemeinde erklärt jedoch bereits jetzt ihr Einverständnis damit, daß die in Ausübung des Erbbaurechtes zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäude an Dritte in Form des Miterbbaurechtes als Wohnungs- und Teilerbbaurecht übertragen werden können und die Teilerbbaurechte verbunden mit dem Sondereigentum mit Hypotheken, Grund-, Rentenschulden oder Reallasten belastet werden können, soweit diese Lasten der Finanzierung der Wohnungs- und Teilerbbaurechte dieses Objektes dienen.

§ 8

Die Grundstückseigentümerin hat einen Heimfallanspruch an dem Erbbaurecht,

- 1. wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs geraten oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht angeordnet wird,*
- 2. wenn der Erbbauberechtigte den Vorschriften dieses Vertrages soweit sie in den §§ 2 Abs. 1 und 3, § 4 Abs. 2, § 5 Satz 1, § 7, § 10, § 11 Satz 1 enthalten sind, trotz Abmahnung zuwider handelt.*

§ 9

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude bei einer öffentlich-rechtlichen oder dem Bundesaufsichtsamt für Privatversicherungen unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum vollen Wert gegen Brandschäden versichert zu halten und dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf Verlangen hiervon einen Nachweis zu erbringen.

§ 10

Werden die Gebäude ganz oder teilweise durch Brand zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie innerhalb einer mit der Grundstückseigentümerin zu vereinbarenden Frist wiederherzustellen, Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Für diesen Fall geht der Anspruch auf Auszahlung der Brandentschädigungssumme auf die Grundstückseigentümerin über, soweit dem nicht Ansprüche dinglich gesicherter Gläubiger entgegenstehen.

§ 11

Eingehende Versicherungssummen sind ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen ein entsprechender Versicherungsschein zu behändigen.

§ 12¹

Abs. 3 Da der Entschädigungsanspruch den an dem Erbbaurecht etwa noch bestehenden Hypotheken und sonstigen Belastungen kraft Gesetzes haftet (§§ 28, 29 EVO), so erfolgt die Zahlung der Entschädigung abgesehen von dem in Absatz 4 erwähnten Fall, nur gegen den Nachweis, daß das Erbbaurecht von sämtlichen Belastungen befreit ist.

Abs. 4 Kann diese Befreiung nicht einwandfrei nachgewiesen werden, so wird die jeweilige Grundstückseigentümerin die Entschädigungssumme zugunsten etwa noch vorhandener Realberechtigter hinterlegen.

Abs. 5 Übernimmt die Grundstückseigentümerin Schulden gemäß § 33 Abs. 2 der Erbbaurechtsverordnung, so werden diese auf die oben erwähnte Vergütung angerechnet.

¹ Anmerkung: Die Abs. 1 und 2 sind ausdrücklich nicht Inhalt des im Erbbaugrundbuch eingetragenen Erbbaurechtes ("Abs. 1 Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung eines Heimfallanspruchs hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung für die Bauwerke gemäß § 27 bzw. 32 der Erbbaurechtsverordnung zu leisten.

Abs. 2 Alle auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauten und Anlagen gehen damit in das freie Eigentum der Grundstückseigentümerin über.")

- 25 -

§ 13

Die Grundstückseigentümerin kann die Verpflichtung zur Entschädigung beim Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, daß sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer der Bauwerke verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 der Erbbaurechtsverordnung)."

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswert auf der Grundlage des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

- 26 -

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 Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Es wurde ein Vergleichswert in Höhe von EUR 551.871,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Vergleichswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Wohnungserbbaugrundbuch von Wesseling, Blatt XXXX eingetragenen 12.745 / 100.000 Anteils an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 545, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17" in der Größe von 2.825 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nummern IV bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen mit Kellerräumen wird zum Wertermittlungstichtag, dem 06.05.2024, somit auf gerundet

EUR 552.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Ladenlokal (Nr. IV) (Teilerbbaurecht) im Erd- und Kellergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: An St. Germanus 9, 11, 13, 15, 17 50389 Wesseling
gewerbliche Lage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1975

- 27 -

Grundstücksgröße : 2.825 m²

Nutzfläche (überwiegend lt. : 754,56 m² Erdgeschoss
Aufmaß, z.T. lt. Bauzeichnung) 285,11 m² Kellergeschoss
1.039,67 m² gesamt

Anmerkung: Die Nutzfläche konnte, wie bereits erwähnt, nur so genau aufgemessen werden, wie es die mit Gebrauchtwaren vollgestellten Räumlichkeiten zuließen.

Nummer der Einheit lt. : Nr. IV
Aufteilungsplan

Grundrisseinteilung : EG: Ausstellungsfläche mit drei
abgeteilten Büros mit Vorflur,
Windfang und einem Abstellraum,
vier weitere Abstellräume,
Anlieferung, Flur, Aufenthaltsraum,
Herren-WC mit Vorraum, Damen-
WC mit Vorraum, Technikraum,
Putzmittelraum

KG: 2 Lagerräume, Umkleide Herren,
Umkleide Damen, "Klimazentrum",
Vorraum/Flur 1, Flur 2

Grundstückseigen- : Stadt Wesseling
tümerin lt. Grundbuch

Erbbauberechtigte lt. : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Wohnungserbbau-
grundbuch

Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit (Trafostations-,
Leitungs- und Betretungsrecht).¹

keine weiteren wertbeeinflussenden
Eintragungen vorhanden

¹ Der betreffende Trafostations-Raum liegt im Erdgeschoss, im südlichen Gebäudebereich, und grenzt an Flur und Herren-WC der zu bewertenden Einheit. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anteils an dem Erbbaurecht aus.

- 28 -

Baulasten	: Baulastenblatt Nr. XXX, Seite 1, lfd. Nr. 1: Verpflichtung, das Grundstück als Zugang und Zufahrt für das Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 8, Flurstück 645 freizuhalten. ¹
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
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Wesseling vom 18.03.2024 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Focus GmbH Immendorfer Straße 2 50321 Brühl Tel.: 02232 / 2131-0
Hausgeld	: EUR 2.696,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
Nutzung des Objekts	: ob das Objekt zuletzt von der Eigentümerin selbst genutzt wurde oder vermietet ist, kann nicht gesagt werden
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wurde zuletzt ein Geschäft für Entrümpelung / Haushaltsauflösung / Gebrauchsgüter geführt

¹ Die betreffende unbebaute, durch die Baulast beeinträchtigte, Grundstücksteilfläche ist im nordöstlichen Grundstücksbereich gelegen. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anteils an dem Erbbaurecht aus.

- 29 -

Zubehör : es ist kein werthaltiges Zubehör vorhanden

Hinweis : Im Erdgeschoss konnten der Technikraum, der Putzmittelraum und ein vom Ausstellungsraum abgeteilter Abstellraum sowie im Kellergeschoss ein, nur vom Gemeinschaftsflur zu begehender, Kellerraum (mit "Klimazentrum" lt. Aufteilungsplan bezeichnet), nicht von innen besichtigt werden.

Das Objekt ist vom letzten Nutzer noch mit sehr großen Mengen an Gebrauchsgütern vollgestellt, so dass die Räumlichkeiten und der bauliche Zustand nur entsprechend eingeschränkt in Augenschein genommen werden konnten.

Der Erbbauzins wurde bereits bei Bestellung des Erbbaurechtes als Einmalzahlung an die Grundstückseigentümerin, die Stadt Wesseling, abgegolten.

Wertermittlungstichtag : 06.05.2024

Verkehrswert : EUR 552.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 28.06.2024

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- 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 in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Unterlagen

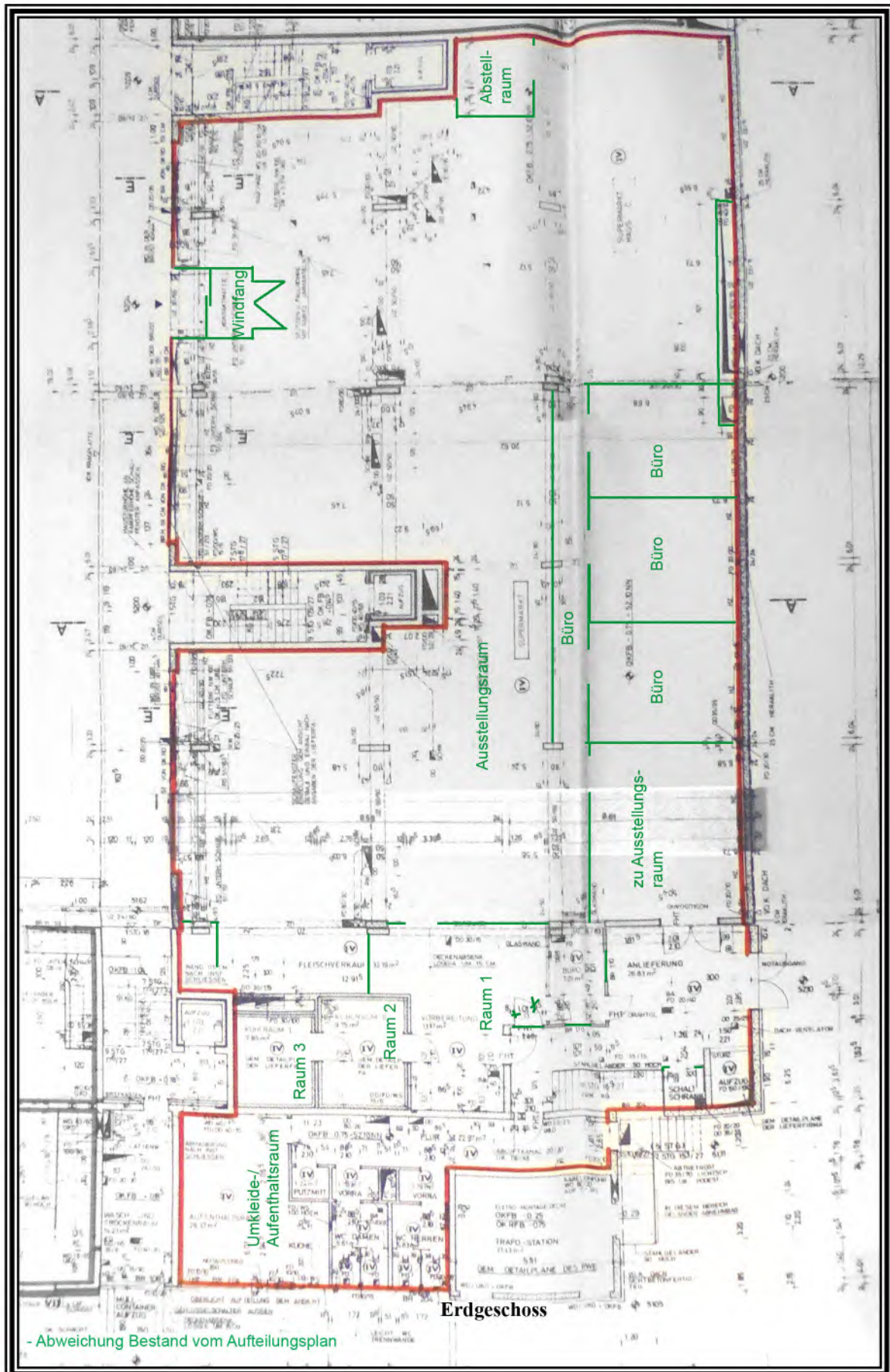
- Grundbuchauszug Amtsgericht Brühl, Erbbaugrundbuch von Wesseling, Blatt XXXX, letzte Änderung 16.11.2023, Abdruck vom 06.03.2024
- Kopien des Erbbaurechtsvertrages sowie der Bewilligungserklärung zu dem in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechts, jeweils mit Ergänzungen/Korrekturen, aus der Grundakte des Amtsgerichts Brühl
- Flurkarte 1:1.000 des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 18.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wesseling vom 21.03.2024
- Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 30.04.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 03.05.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Wesseling vom 18.03.2024
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Entsorgungsbetriebe Wesseling vom 14.06.2024
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht (Kopie des Bebauungsplans Nr. 1/057 D Wesseling-Mitte/Ostbasar in Verbindung mit 2. Änderung)

- 31 -

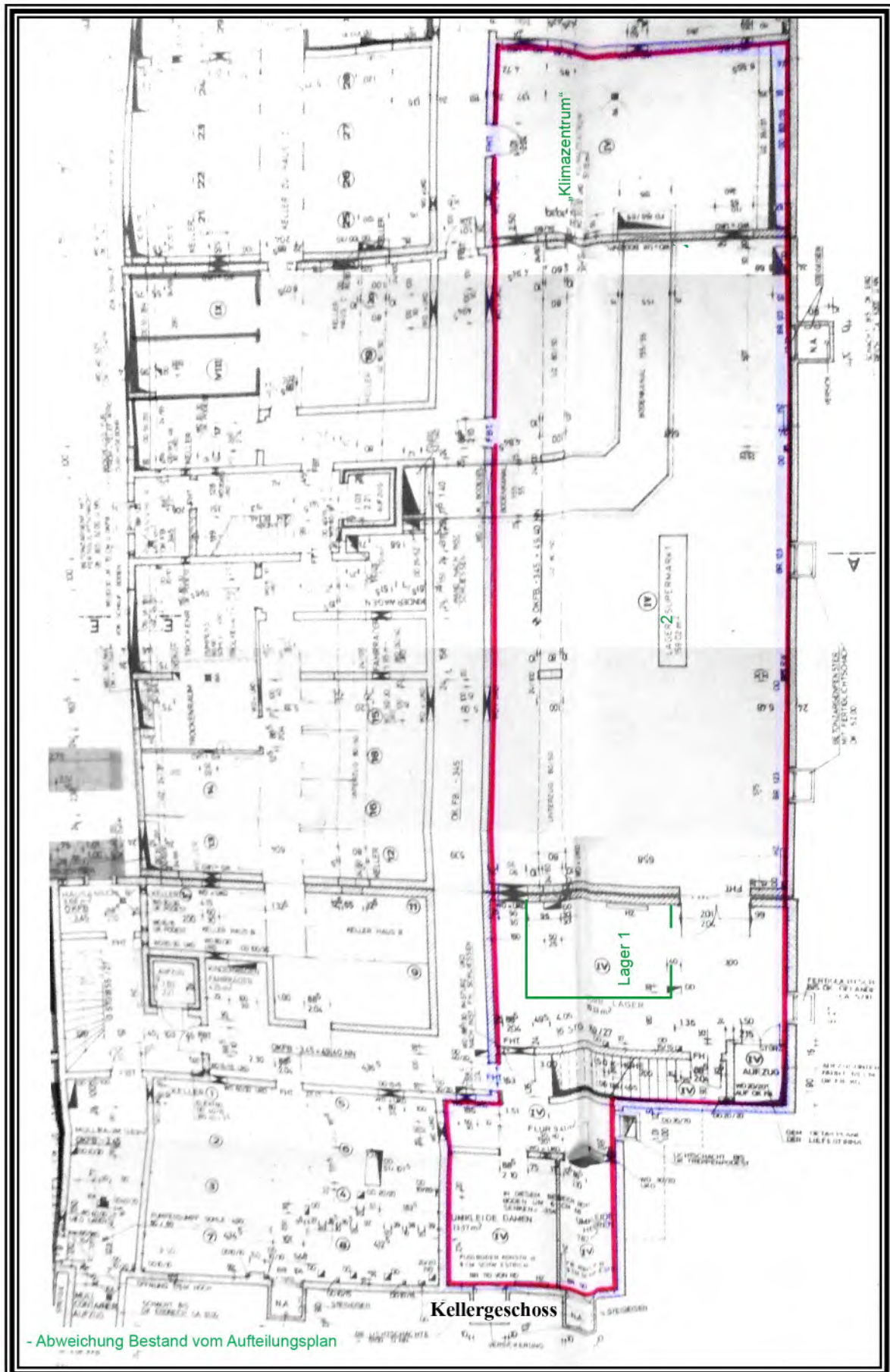
- Bescheinigung über Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz der Stadt Wesseling, Amt für Soziales und Wohnungen vom 18.03.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Wesseling
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 13.06.2024

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 15 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 16 bis 17 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
(Grundrisse)
- Anlage 18 : Lageplan Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 1
(Trafostations-, Leitungs-, Betretungsrecht)
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 19 bis 20 : Baulast
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 21 : Auszug aus der Flurkarte
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 22 : Stadtplanausschnitt
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 23 : Übersichtskarte
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -



Auszug aus dem Aufteilungsplan



- Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan

Auszug aus dem Aufteilungsplan