

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

Exposé

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,-

1 Verkehrswertermittlung

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

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem 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 Wertermittlungsstichtag, dem 06.05.2024, somit auf gerundet

EUR 552.000,-

geschätzt.

2 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
Grundstücksgröße	: 2.825 m ²
Nutzfläche (überwiegend lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauzeichnung)	: 754,56 m ² Erdgeschoss 285,11 m ² Kellergeschoss 1.039,67 m ² gesamt
	Anmerkung: Die Nutzfläche konnte, wie bereits erwähnt, nur so genau aufgemessen werden, wie es die mit Gebrauchsgütern vollgestellten Räumlichkeiten zuließen.
Nummer der Einheit lt. Aufteilungsplan	: Nr. IV
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
Grundstückseigentümerin lt. Grundbuch	: Stadt Wesseling

- 4 -

Erbbauberechtigte lt. Wohnungserbbaugrundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit (Trafostations-, Leitungs- und Betretungsrecht). ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
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. ²
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

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.

² 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.

- 5 -

- 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 /
Gebrauchtwaren geführt
- Zubehör : es ist kein werthaltiges Zubehör vorhanden
- Hinweis : Im Erdgeschoss konnten der Technikraum,
der Putzmittelraum und ein vom Ausstel-
lungsraum abgeteilter Abstellraum sowie
im Kellergeschoss ein, nur vom Gemein-
schaftsflur zu begehender, Kellerraum (mit
"Klimazentrum" lt. Aufteilungsplan be-
zeichnet), nicht von innen besichtigt wer-
den.

Das Objekt ist vom letzten Nutzer noch mit sehr großen Mengen an Gebrauchtwaren 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.

- 6 -

Wertermittlungstichtag : 06.05.2024

Verkehrswert : **EUR 552.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 28.06.2024

W. Otten