

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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 25
Kapfenberger Straße 48, 50226 Frechen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 3/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 06.03.2024, eingegangen am 12.03.2024
Ortstermin am	: 10.04.2024
Wertermittlungstichtag	: 10.04.2024
Qualitätsstichtag	: 10.04.2024
<u>Verkehrswert¹</u> (ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II eingetragenen Rechte)	: EUR 156.000,-

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des 250 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Frechen, Flur 20, Flurstück 53	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswertverfahren	19
5.3	Vergleichswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Bewertung der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte	20
6.1	Wegerecht (Abt. II, lfd. Nr. 1)	20
6.2	Kanalleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 2)	21
6.3	Gasfernleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 3)	21

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
8	Literatur / Unterlagen	25
9	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.03.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Frechen, Blatt 8628 eingetragenen 250 / 10.000 Miteigentumsanteils an
dem Grundstück

Gemarkung Frechen, Flur 20, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Erholungsfläche: "Kapfenberger Straße 42, 44, 46, 48" in der Größe von
4.153 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links
gelegenen Wohnung im Haus 48, im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. 25,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 10.04.2024, 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.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung des Wohnhauses und der zu bewertenden Wohnung von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie die Erkenntnissen aus einem anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das zu bewertende Objekt wird vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50226 Frechen
Kapfenberger Straße 48

Eigentümerin lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Kerpen

¹ Definition gemäß § 194 BauGB

Wohnungsgrund- : Frechen, Blatt 8628, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
buch von

Gemarkung : Frechen

Flur : 20

Flurstück : 53

Größe : 4.153 m²

Miteigentumsanteil : 250 / 10.000

Eintragungen im : Miteigentumsanteil von 250 / 10.000 am
Bestandsverzeichnis Grundstück Gemarkung Frechen, Flur 20,
Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche
"Kapfenberger Straße 42, 44, 46, 48" in der
Größe von 4.153 m², verbunden mit dem
Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links
gelegenen Wohnung im Haus 48, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 25.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte, eingetragen in den
Blättern 8604 bis 8658 (ausgenommen dieses
Grundbuchblatt).

Sondernutzungsrechte hinsichtlich der PKW-
Abstellplätze sind vereinbart.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Wegerecht zugunsten der jeweiligen Benutzer des Kinderspielplatzes Flur 20, Nr. 52^{2,3}
- lfd. Nr. 2: Recht der Stadt Frechen auf Benutzung und Unterhaltung des Entwässerungskanals.⁴
- lfd. Nr. 3: Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Gasfernleitung, verbunden mit Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkungen für die Thyssengas AG in Duisburg-Hamborn.⁵
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk⁶
- weitere Eintragungen siehe Grundbuch
- Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 15.03.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt in Frechen, ca. 1 km vom Stadtkern entfernt, an der "Kapfenberger Straße". Die "Kapfenberger Straße" (30er Zone) ist als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Frechen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 54.000 Einwohner. Die Kernstadt Frechen hat ca. 23.800 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Geschäftszentrum von Frechen vorhanden.

¹ Wohnungsgrundbuch von Frechen, Blatt 8628, letzte Änderung 06.02.2024, Amtlicher Ausdruck vom 06.02.2024

² südöstlicher Bereich des heutigen Flurstücks 537 (=Parzelle der angrenzenden Schule)

³ Dieses Recht wird unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁴ Dieses Recht wird unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁵ Dieses Recht wird unter Punkt 6.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁶ Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Kindergärten, Grundschulen sowie die weiterführenden Schulen (Hauptschule, Realschule sowie Gymnasium) können in Frechen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Frechen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 15 km entfernten Stadt Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Hürth" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 4 km entfernt. Über das ca. 5 km entfernte Autobahnkreuz "Köln-West" kann die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, befahren werden. Ein S-Bahnhof der Bahnstrecke Hennef - Köln - Düren befindet sich in Frechen-Königsdorf, in ca. 6 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Eine Stadtbahnhaltestelle der Strecke Köln - Frechen befindet sich in Frechen, in ca. 1 km Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Mehrfamilienhäusern, tlw. als mehrgeschossiger Wohnungsbau, sowie Einfamilien-Reihenhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend eine Hauptschule sowie ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte vorhanden.

Durch die "Kapfenberger Straße", die Schule und die Kindertagesstätte kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen, die jedoch nicht über das übliche Maß eines städtischen Grundstücks in Frechen hinausgehen. Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 4.153 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 74 m an die "Kapfenberger Straße" und im Nordosten mit einer Breite von ca. 44 m an eine Stichstraße. Das Grundstück ist maximal ca. 107 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 19.03.2024 sind 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.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Bergschäden vom 18.03.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Kapfenberger Straße 42, 44, 46 und 48" sowie mit zwanzig PKW-Reihengaragen bebaut.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind sieben PKW-Stellplätze vorhanden, die einigen der übrigen Wohneinheiten als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind.

Im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses "Kapfenberger Straße 48" befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 25 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 25 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Hauses befindet.

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

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen, Abteilung Steuern und Abgaben vom 10.04.2024 ist die Anlage "Kapfenberger Straße" endgültig hergestellt und öffentlich gewidmet. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach § 8 KAG ist möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 49 F der Stadt Frechen vom 04.01.1985 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- zwingend IV-geschossige Bauweise
- offene Bauweise
- Flachdach
- Bereich der Garagen: als Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Anmerkung: Die Abweichung zwischen der Ausweisung des Bebauungsplanes (Flachdach) und dem nachträglich aufgestockten Satteldach wurde ausdrücklich baubehördlich genehmigt.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Kapfenberger Straße 42-48" sowie mit PKW-Garagen bebaut. Die Wohnhäuser sind vollunterkellert, viergeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Die Gebäude sind in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Es sind insgesamt 35 Wohneinheiten, davon 10 im vorliegenden Haus Nr. 48, sowie 20 PKW-Garagen vorhanden.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 befindet sich, wie bereits erwähnt, im 2. Obergeschoss links des Wohnhaus-Traktes "Kapfenberger Straße 48".

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ursprünglich ca. im Jahre 1967¹, zunächst mit einem Flachdach, erstellt. Die Aufstockung um das ausgebaut Dachgeschoss erfolgte ca. im Jahre 1993².

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt v.a. das Wohnhaus "Kapfenberger Straße 48" zugrunde, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 25 befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

Fundamente : in Beton

¹ Bauschein Nr. 441/1965 vom 16.11.1965 (Bauvorhaben: "4 Wohnhäuser mit 28 Mietwohnungen und 20 Garagen"), Rohbau-Abnahmeschein vom 28.10.1966 (Wohnhäuser) bzw. 01.12.1966 (Garagen), Schluss-Abnahmeschein vom 10.05.1967

² Baugenehmigung Nr. 273/1990 vom 25.07.1990 ("Dachaufstockung mit 7PKW-Stellplätzen"), Bescheinigung über das Ergebnis einer Bauzustandsbesichtigung (Rohbaufertigstellung) vom 06.03.1991 (Häuser 44-48) bzw. 03.06.1991 (Haus 42), Bescheinigung über das Ergebnis einer Bauzustandsbesichtigung (abschließende Fertigstellung) vom 08.06.1993

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: Giebel z.T. mit Stehfalzblech verkleidet, ansonsten in gestrichenem Mauerwerk
Decken	: Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoß, ansonsten Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen	: Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer und kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zu den Geschossen
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben, mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Rauchabzugsanlage im Treppenhaus
Heizung ¹	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden	: im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoß Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoß gestrichen

¹ Anmerkung: Aufgrund der früheren Ölheizung ist ein 30.000 l Heizöl-Erdtank vorhanden.

Deckenbehandlung	: im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoß gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Holzfenster, im Treppenhaus einfach verglaste Betonfenster mit integrierten, einfach verglasten Metallfenstern, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Drahtglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierter Briefkastenanlage und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Kelleraußentür als feuerhemmende Tür, Wohnungseingangstüren vermutlich als furnierte Holztüren in Metallzargen, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoß, im Kellergeschoß z.T. feuerhemmende Türen, z.T. Holzlattentüren
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
besondere Ausstattungsmerkmale	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; einstufiges Hauseingangspodest in Granit; Loggien als Betonplatten mit Metallgeländer mit Faserzementplatten-ausfachung; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer und Metallhandlauf
Zustand	: Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Wohnhaus in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Fassadenbereich v.a. des Hauses Nr. 44 sind Betonabplatzungen

vorhanden. An der Hauseingangsüberdachung blättert der Farbanstrich ab.

Nach den Angaben der WEG-Verwaltung ist die Sanierung der Fall- und Steigleitungen im Haus 44 geplant, jedoch noch nicht beschlossen. Die Erneuerung der überalterten Sicherungskästen in den Treppenhäusern wurde 2022 von der Eigentümergemeinschaft beschlossen und soll nach Abschluss der Strangsanierungen durchgeführt werden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25:

sanitäre Einrichtung : vermutlich innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit WC und Handwaschtisch.

vermutlich innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch und Badewanne.

Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Warmwasserversorgung : vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer

Fußböden : vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Teppichbodenbelag

Wandbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest

Deckenbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen

Türen : Innentüren vermutlich als lackierte Holztüren in Holzzargen

Zustand : Die Wohnung Nr. 25 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Wohnung Nr. 25 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 25 liegt, wie bereits ausgeführt, im 2. Obergeschoss links.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 25 (lt. Aufteilungsplan):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Loggia.

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

Anmerkung: Die Loggia ist nach Südosten hin ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 25 liegt laut Aufteilungsplan im Kellergeschoss desselben Gebäudes.

Die tatsächliche Grundrissanordnung im Kellergeschoss weicht vermutlich von der Anordnung gemäß Aufteilungsplan ab, so dass die genaue Lage des wohnungsergänzenden Kellerraumes nicht angegeben werden kann. Es sind jedoch ausreichend Kellerräume vorhanden. Die Kellerräume sind massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und jeweils durch eine Holzlattentür verschlossen.

Zur gemeinsamen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung.

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)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Neben der Aufstockung im Jahre 1993 erfolgten in der jüngeren² Vergangenheit einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Leitungssysteme

- sukzessiv Fall- und Steigleitungen neu (bisher in den Häusern 42, 46 und 48 zwischen 2019 und 2022)

Heizungsanlage

- Erdgasheizung neu (ca. 2022).

Diese Gegebenheiten führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Aufgrund der Aufstockung wird für die weitere Wertermittlung ein gewichtetes Baujahr von 1971³ angenommen. Hiervon ausgehend erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Punkte-Schema⁴:

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.

³ gewichtetes Baujahr ($KG\ 0,75 \cdot 1967 + EG\ bis\ OG3\ 4,00 \cdot 1967 + DG\ 0,75 \cdot 1993$)/5,50=1971

⁴ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

ETW Nr. 25

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 gewichtetes Baujahr = 1971 Gebäudealter = 53 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 = 53 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 4	+ 12	+ 22	+ 32

gewählte RND-Verlängerung: + 3

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(gewichtetes) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
ETW Nr. 25	1971 ^(g)	80 Jahre	-53 Jahre	+3 Jahre ^(I+M)	= 30 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnung Nr. 25 (laut Aufteilungsplan)

Diele	$2,26 \cdot 4,375 \cdot 0,97$	9,59 m ²
Kinderzimmer	$2,26 \cdot 3,26 \cdot 0,97$	7,15 m ²
Schlafzimmer	$(3,51 \cdot 4,635 - 1,5 \cdot 0,6) \cdot 0,97$	14,91 m ²
Wohnzimmer	$3,51 \cdot 4,26 \cdot 0,97$	14,50 m ²
Loggia	$3,26 \cdot 1,60 / 4$	1,30 m ²

Abstellraum	1,01*2,38*0,97	2,33 m ²
Küche	3,76*2,38*0,97	8,68 m ²
WC	2,165*0,88*0,97	1,85 m ²
Bad	2,195*1,88*0,97	4,00 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 25 insgesamt		<hr/> 64,31 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugänge und ein Umgang in Betonplatten, zwei Zufahrten z.T. asphaltiert und z.T. in Betonrasengittersteinen, sieben PKW-Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze (tlw. alter Baumbestand)
Einfriedung	: Metallgitterzaun
Sonstiges	: manuell verschließbare Schranke im Zufahrtsbereich, verzinkte Metallfahrradständer im Zugangsbereich; Mülltonnenabstellboxen in Beton im Bereich der Zugänge.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Asphaltbefestigungen sind z.T. gerissen. Die Betonrasengittersteine haben sich teilweise abgesetzt.

5 Wertermittlung des 250 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Frechen, Flur 20, Flurstück 53

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.3 Vergleichswertverfahren

- 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.

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 Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 172.923,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 173.023,- 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.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 155.631,- (EUR 172.923,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Frechen, Blatt 8628 eingetragenen 250 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Frechen, Flur 20, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche: "Kapfenberger Straße 42, 44, 46, 48" in der Größe von 4.153 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung im Haus 48, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 25, wird, **ohne Belastung durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte**, zum Wertermittlungstichtag, dem 10.04.2024 somit auf gerundet

EUR 156.000,-

geschätzt.

6 Bewertung der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte

6.1 Wegerecht (Abt. II, lfd. Nr. 1)

- nicht Bestandteil der Internetversion –

6.2 Kanalleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 2)

- nicht Bestandteil der Internetversion –

6.3 Gasfernleitungsrecht (Abt. II, lfd. Nr. 3)

- nicht Bestandteil der Internetversion –

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss links eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Loggia (Wohnung Nr. 25) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 25)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Kapfenberger Straße 48 50226 Frechen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1967 (Aufstockung um das Dachgeschoss ca. 1993)
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	: 64,31 m ²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 25
Eigentümerin lt. Grundbuch	: <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Wegerecht zugunsten der jeweiligen Benutzer des Kinderspielfeldes Flur 20, Nr. 52 ^{1,2} lfd. Nr. 2: Recht der Stadt Frechen auf Benutzung und Unterhaltung des Entwässerungskanal. ³ lfd. Nr. 3: Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Gasfernleitung, verbunden mit Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkungen für die Thyssengas AG in Duisburg-Hamborn. ⁴ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden.
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 ⁵	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen ist keine Wohnungsbindung vorhanden

¹ südöstlicher Bereich des heutigen Flurstücks 537 (=Parzelle der angrenzenden Schule)

² Dieses Recht wurde unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

³ Dieses Recht wurde unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁴ Dieses Recht wurde unter Punkt 6.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁵ online einsehbar unter denkmal.nrw/

- WEG-Verwalter : Steinke Immobilien Hausverwaltung GmbH
Fuchsstraße 17
50170 Kerpen-Sindorf
Tel.: 02273 / 4 064 480
- Hausgeld : EUR 214,-/Monat
EUR 63,54/Monat Zuführung Rücklage
EUR 277,54/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung und eine Sonderumlage¹ "Sanierung Leitungen")
- Nutzung des Objektes : die Haustür-Klingel ist mit "XX" beschriftet;
das Objekt wird vermutlich von der
Eigentümerin selbst genutzt
- Gewerbebetrieb : in dem zu bewertenden Objekt wird
vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung des Wohnhauses und der
zu bewertenden Wohnung von innen war
nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach
den von außen erkennbaren Gegebenheiten,
den baubehördlichen Unterlagen sowie den
Erkenntnissen aus einem anderen Verfahren
in diesem Objekt erstellt worden.

Die tatsächliche Grundrissanordnung im Kellergeschoss weicht vermutlich von der Anordnung gemäß Aufteilungsplan ab, so dass die genaue Lage des wohnungsergänzenden Kellerraumes nicht angegeben werden kann.

¹ Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.09.2023: im Jahr 2024 insgesamt EUR 16.000,-*jeweiliger Miteigentumsanteil

Wertermittlungstichtag : 10.04.2024

Verkehrswert¹ : **EUR 156.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastung durch die in Abt. II
eingetragenen Rechte)

Werte der Belastun-
gen durch die in
Abt. II des Grundbu-
ches eingetragenen
Rechte

Wegerecht	: EUR	200,-	Abt. II, lfd. Nr. 1
Kanalleitungsrecht	: EUR	200,-	Abt. II, lfd. Nr. 2
Gasfernleitungsrecht	: EUR	200,-	Abt. II, lfd. Nr. 3
		<hr/>	
		EUR 600,-	

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.05.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis, Auskunft des Gutachterausschusses vom 07.03.2024

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Wohnungsgrundbuch von Frechen, Blatt 8628, letzte Änderung 06.02.2024, Amtlicher Ausdruck vom 06.02.2024
- Flurkarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 18.03.202
- Bauakte der Stadt Frechen
- Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen und einer Änderungen (UR.-Nr. 778/1990 vom 03.04.1990 und UR.-Nr. 1878/1990 vom 13.08.1990) aus der Grundakte des Amtsgerichts Kerpen
- Kopie aus dem Umlegungsverzeichnis von 1968 (zu den Rechten Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2) sowie Kopie des Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschlusses vom 30.09.1971 (zu dem Recht Abteilung II, lfd. Nr. 3) aus der Grundakte des Amtsgerichts Kerpen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frechen vom 15.03.2024
- Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 19.03.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 18.03.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frechen vom 10.04.2024

- Kopie des Bebauungsplanes Nr. 49 F der Stadt Frechen (Online-Auskunft der Stadt Frechen: www.stadt-frechen.de/infrastruktur/flaechennutzungsplan.php bzw. www.stadt-frechen.de/infrastruktur/bebauungsplaene.php)
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WoBindG/WFNG), Bescheinigung der Stadt Frechen von 2024
- Denkmalliste (online einsehbar unter denkmal.nrw/)
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 30.04.2024
- Mietspiegel der Stadt Frechen (Stand 01.11.2022)
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 06.05.2024

9 Anlagen

Anlage 1 bis 6	Lichtbilder <i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>
Anlage 7 bis 8	Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 9	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 10	Stadtplanausschnitt <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 11	Übersichtskarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>

