

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 49/23

betreffend den 265/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage und zwei Tiefgaragen bebauten Grundstück

Eifelstraße 16 - 24 und 34 - 52, Taunusstraße 3 - 17,
Hunsrückstraße 1 - 5, Westerwaldstraße 8, 10
50169 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links, im Haus Taunusstraße 9, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3841

und

den 3/100.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 208 in der Tiefgarage I.



Eine Besichtigung des Wohnungs- und Teileigentums war nicht möglich.

Der Wert des Wohnungs- und Teileigentums wurde zum Stichtag 30. Januar 2025 ermittelt mit insgesamt **174.000 €**.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige

BDGS

Sachverständige

für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kerpen eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	4
2.2	Auftraggeber	4
2.4	Wertermittlungstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	14
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	14
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	14
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
4.2	Beschreibung des Sondereigentums	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
4.4	Besonderheiten	20
5	Verkehrswertermittlung	21
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2	Vergleichswertverfahren.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.4	Ertragswertverfahren	30
6	Verkehrswert.....	38
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts: - Wohnungseigentum;

4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss links, mit Loggia und einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Taunusstraße 9 in Kerpen-Brüggen, Wohnfläche ca. 95 m².

Raumaufteilung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum

- Teileigentum;

Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage I

Das Gebäude Taunusstraße 9 und die Tiefgarage I wurden ca. 1974 errichtet.

Besonderheiten:

Eine Besichtigung der Wohnung, des Kellerabstellraums und des Tiefgaragenstellplatzes war nicht möglich. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.

Wohnungsbindung:

Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör:

Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlastenkataster:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter:

Die Wohnung und der Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage werden vermutlich vom Eigentümer genutzt.

Betriebene Unternehmen:

Vom Eigentümer betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.

Baulasten:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Grunddienstbarkeiten:

Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Bergschäden:

Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin am 26.02.2024 vom Amtsgericht Kerpen beauftragt, ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG¹ festsetzen kann. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 07.06.2024 gemäß § 30 ZVG einstweilen eingestellt. Am 31.10.2024 wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Kerpen erneut beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, damit das Gericht den aktuellen Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG festsetzen kann.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

- 265/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage und zwei Tiefgaragen bebauten Grundstück, Eifelstraße 16 - 24 und 34 - 52, Taunusstraße 3 - 17, Hunsrückstraße 1 - 5, Westerwaldstraße 8, 10 in Kerpen-Brüggen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss links (4-Zimmer-Wohnung mit Loggia) nebst Kellerabstellraum, im Haus Taunusstraße 9, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3841.
- 3/100.000 Miteigentumsanteil am oben genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz in der Tiefgarage I, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 208.

- Grundbuchbezeichnung Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Türnich
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 265/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Türnich

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Flur: 13
Flurstück: 2005, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eifelstraße 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, Taunusstraße 9, 11, 13, 15, 17, Hunsrückstraße 1, 3, 5, Größe: 34.059 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss Haus 38, Block E, und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3841 bezeichnet. (...).

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

- Grundbuchbezeichnung Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Türnich
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 3/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Türnich
Flur: 13
Flurstück: 2005, Gebäude- und Freifläche, Eifelstraße, 34 - 52, Hunsrückstraße 1, 3, 5, Taunusstraße 9, 11, 13, 15, Größe: 34.059 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 208 in der Tiefgarage I. (...).

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 30. Januar 2025

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 30. Januar 2025

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die beauftragte Sachverständige

Weitere Beteiligte sind zu diesem Termin nicht erschienen. Die Wohnung, der Kellerabstellraum und der Tiefgaragenstellplatz konnten nicht besichtigt werden. Das Kellergeschoss war nur in einem Teilbereich zugänglich.

Es wurden insgesamt 4 Ortstermin festgelegt (07.01.2025, 21.01.2025, 27.01.2025 und 30.01.2025). Die ersten drei Termine wurden jeweils vom Eigentümer aus beruflichen Gründen kurzfristig abgesagt. Letztmalig wurde ein Termin für die Ortsbesichtigung in Absprache mit dem Eigentümer auf den 30.01.2025 festgelegt. Zu diesem Termin ist der Eigentümer nicht erschienen.

Die Tiefgarage I konnte im Rahmen eines anderen Zwangsversteigerungsverfahrens im Jahr 2024 besichtigt werden. Die Gemeinschaftsflächen in den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück und die Tiefgarage II konnten nicht besichtigt werden. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Ortsbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung sowie auf den Informationen der WEG-Verwaltung.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 11.12.2023, Maßstab 1:2000, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 16.01.2024
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.03.2024, Stadt Kerpen, Amt 27
4. Altlastenauskunft vom 17.01.2024, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 12.12.2023, Stadt Kerpen, Amt 26
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 11.12.2023, Stadt Kerpen, Amt 16
7. Mündliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben vom 22.04.2024, Stadt Kerpen, Abteilung für Beitragsangelegenheiten und zentrale Vergabestelle
8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 13.12.2023, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)

10. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 30.12.2024 (Wirtschaftsplan 2024, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024, Energieausweis)
11. Teilungserklärungen vom 15.12.1972 und 17.01.1973 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen, sowie vom 07.12.1973
12. Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 18.04.1973 und 08.03.1973
13. Eintragungsbewilligungen vom 26. April 1973
14. Baugenehmigungen von 09.03.1973 (Wohnblock E, Häuser 34 - 38) mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten, Wohnflächen) und vom 31.08.1973 (Tiefgarage) mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt)
15. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen, Stand 01.11.2024
16. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis

Anmerkung: Die Auskünfte zum Grundstück stammen zum Teil aus dem Jahr 2023. Sie wurden im Rahmen eines anderen Zwangsversteigerungsverfahrens eingeholt und entsprechen dem aktuellen Stand.

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 70.000 Einwohner. ² Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Brüggen Der Ortsteil Brüggen liegt im südöstlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 4.900 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 264 in Richtung Köln/Düren verläuft nördlich von Brüggen. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über die Ortsteile Sindorf, Buir und Horrem ist die Stadt Kerpen an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen angeschlossen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,3 km Autobahnauffahrt BAB 1/BAB 61 ca. 2,5 km Ortsteil Horrem..... ca. 10,0 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Brüggen und im Ortsteil Türnich vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Heerstraße vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nordöstlichen Teil von Brüggen, zwischen Eifelstraße, Hunsrückstraße und Taunus-/Westerwaldstraße

² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenarten:	Nebenstraßen mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	3- bis 7-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in geschlossener Bauweise, 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, Bebauungen in offener Bauweise, einzelne gewerbliche genutzte Grundstücke an der Taunusstraße
Umgebung:	Nordöstlich des Grundstücks befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-6, Berrenrather Börde).
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich
Parkmöglichkeiten:	teilweise in der Eifelstraße, Hunsrückstraße und Taunusstraße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Lage:	3-seitige Frontlage
Straßenfronten:	ca. 350 m zur Eifelstraße ca. 110 m zur Hunsrückstraße ca. 300 m zur Taunusstraße ca. 70 m zur Westerwaldstraße
Grundstücksgröße:	34.059 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Es sind bisher auch keine Tatsachen bekannt, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung hinweisen. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power AG ist für das Grundstück keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Sonstiges: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

Erschließung: Die Wohnungen werden je nach Lage über die Eifelstraße, die Hunsrückstraße, die Taunusstraße oder die Westerwaldstraße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage I erfolgt über die Eifelstraße und zur Tiefgarage II über die Taunusstraße.

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, teilweise mit Parkmöglichkeiten und beidseitigen Gehwegen, mit Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Nahwärme, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 16.01.2024 vor. Hiernach bestehen in der Abteilung II der Grundbücher folgende Eintragungen:

Nr. 1: gelöscht

Nr. 2: Ausschließliches Recht auf Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen auf die Dauer von dreißig Jahren. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. April 1973 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Türnich Flur 13 Nr. 2007 mit dem Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 und der Post Abt. III Nr. 1 eingetragen am 10. Oktober 1973 (...).

Nr. 3 - 11: gelöscht

⁴ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

Nr. 12: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 49/23). Eingetragen am 16.01.2024.

Die ggf. in Abteilung III der Grundbücher eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁵

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist das Wohnungseigentum nicht öffentlich gefördert und es bestehen keinerlei Bindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan von Brüggen Nr. 18/2 vom 25.01.1973 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 2 - 10 Vollgeschosse, Dachneigung 3°, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1.2, geschlossene Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sind vorgegeben, Gemeinschaftsgarage (GGa), Hofbereich über der Tiefgarage mit Spielplatzflächen und gärtnerischer Gestaltung

Städtebauliche Maßnahmen

Das zu bewertende Grundstück ist in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch bestehen für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

⁵ Sollten Belastungen in Abt. III der Grundbücher bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.⁶ Im Nordosten grenzt die Eifelstraße an das Landschaftsschutzgebiet Berrenrather Börde (LSG 2.2-6) an.

Bauordnungsrecht

Die Bauakten zum Wertermittlungsobjekt wurden am 31.01.2024 und 22.04.2024 im Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für den Wohnblock E (Häuser 34 - 38, postalische Anschrift Taunusstraße 9 - 17), lag eine Baugenehmigung vom 09.03.1973 für den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern als Teil einer Wohnanlage vor. Der Neubau der Tiefgaragen wurde am 31.08.1973 genehmigt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (überschlägig ermittelt aus der Flurkarte):

Überbaute Fläche = 8.000 m²

Geschossfläche: = 41.000 m²

Grundstücksgröße = 34.059 m²

Grundflächenzahl (GRZ) = $8.000 / 34.059 = 0,23 < 0,40$ (zulässig)

Geschossflächenzahl (GFZ) = $41.000 / 34.059 = 1,20 \leq 1,20$ (zulässig)

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist auf dem Grundstück derzeit keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen besteht für die Gebäude auf dem Grundstück kein Denkmalschutz. Ein Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste ist ebenfalls nicht anhängig.

⁶ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß erhaltener Auskunft bei der Stadt Kerpen fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Straßenbaubeiträge, die nach dem KAG NRW⁷ für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind nicht mehr zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung und der Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage werden vermutlich vom Eigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt bzw. konnten nicht ermittelt werden.

Das Grundstück wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage und zwei Tiefgaragen bebaut. Die Wohnanlage besteht aus 5 Wohnblöcken (B, C, D, E, E-Anbau), wobei die Wohnblöcke C bis E in den 1970er Jahren und die Wohnblöcke B und E-Anbau in den 1990er Jahren errichtet wurden. Die Wohnblöcke bestehen aus mehreren Häusern, die zwischen 2 und 10 Geschosse aufweisen. Die Tiefgarage I befindet sich zwischen den Blöcken C, D, und E und ist über zwei Zufahrten von der Eifelstraße aus zu befahren. Das Dach der Tiefgarage I ist teilweise begrünt und teilweise befestigt. Der befestigte Bereich wird als Hof- und Spielplatzfläche genutzt. Die Tiefgarage II liegt zwischen den Häusern des Wohnblocks B und ist von der Taunusstraße aus zu befahren. Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist begrünt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Betonsteinplatten befestigt.

⁷ Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Wohnblock E, im Haus Taunusstraße 9, im 4. Obergeschoss links. Gemäß Teilungserklärung besteht der Block E aus 5 Wohnhäusern (Taunusstraße 9 - 17) mit insgesamt 57 Wohnungen. Das zu bewertende Teileigentum befindet sich in der Tiefgarage I.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Taunusstraße 9

Nutzungseinheiten:	10 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten 15 Jahren:	Gemäß Auskunft der Verwaltung wurden keine nennenswerten Modernisierungen durchgeführt.
Konstruktionsart:	Massivbau, 5-geschssig
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Sandwichplatten in Sichtbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	Giebelwände mit Waschbetonplatten verkleidet, Brüstungen in Sichtbeton gestrichen
Fenster:	Fenster mit Doppelverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, Eingangsstufen, separate Briefkastenanlage
Heizung:	Nahwärme ⁸

⁸ Die Heizzentrale befindet sich an der Eifelstraße neben dem Wohnblock B auf dem Flurstück 2007. Gemäß Auskunft der Verwaltung wurde die zentrale Heizungsanlage im Jahr 2010 erneuert.

Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch teilweise Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Zugang zum Aufzug über 6 Stufen
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus Das Kellergeschoss war nur in einem Teilbereich zugänglich.
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Waschküche, 2 Trockenräume, Fahrräder/Kinderwagen, Hausanschlussraum (gemäß Aufteilungsplan) Von den Räumen konnte nur die Waschküche besichtigt werden.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 5 Personen mit 6 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss), Umbaujahr 2016

4.1.2 Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage I

Nutzungseinheiten:	399 Stellplätze
Baujahr:	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart:	Massivbau, 1-geschossig
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbeton, Flachdach
Dacheindeckung:	Begrünung, befestigte Flächen
Technische Anlagen:	Lüftungsanlage
Ein- und Ausfahrten:	2-spurige Rampen, elektrisch betriebene Rolll Tore
Durchfahrtshöhen:	Zufahrt 1: 1,75 m Zufahrt 2: 1,85 m

Zugänge:	über die Kellergeschosse der angrenzenden Wohnhäuser und über Außentreppen
Türen:	feuerhemmende Türen zu den Kellergeschossen der Wohnhäuser und zu den Außentreppen
Anmerkung:	Vom Kellergeschoss des Hauses Taunusstraße 9 besteht kein Zugang zur Tiefgarage.

4.1.3 Nebengebäude

keine vorhanden

4.1.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Nahwärme-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.5 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten:	keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar
Allgemeinzustand:	- Am Wohnblock E wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (teilweise Fenster, Hauseingangstüren). Der besichtigte Teil der Wohnanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. - Aufgrund der geringen Durchfahrtshöhe ist die Tiefgarage I nicht für alle Fahrzeugtypen nutzbar.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude Taunusstraße 9 ist u. a. aufgrund des Zugangs über mehrere Stufen zum Hauseingang und zum Aufzug als nicht barrierefrei einzustufen.
Anmerkung:	Die Wohnanlage und die Tiefgarage I konnten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Der Wohnblock B und die Tiefgarage II wurden nicht besichtigt.
Besonderheiten:	Abweichend von den Angaben in der Teilungserklärung haben die Wohnungen und die zugehörigen Kellerabstellräume in den Aufteilungsplänen nicht die gleichen Nummern. In den Aufteilungsplänen der Wohnungen

- stehen neben den Wohnungsnummern die Nummern der zugehörigen Kellerabstellräume. Diese Kellernummern sind maßgebend und in den Aufteilungsplänen der Kellergeschosse wiederzufinden.
- Untergemeinschaften: Es wurden 4 Untergemeinschaften gebildet (Wohnblöcke C, D und E, Wohnblöcke B und E-Anbau, Tiefgarage I, Tiefgarage II). Für die einzelnen Untergemeinschaften werden separate Erhaltungsrücklagen gebildet. Soweit sich Instandhaltungsarbeiten auf den Gebäudekomplex von nur einer Untergemeinschaft beziehen, sind diese Kosten auch nur von den Eigentümern dieser Untergemeinschaft zu tragen. Die weiteren Betriebskosten werden soweit möglich separat für jedes Wohnhaus abgerechnet.
- Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
- Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch des Wohnblocks E (Taunusstraße 9 - 17) liegt bei 85,9 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.06.2014 bis 31.05.2017. Der Energieausweis ist gültig bis zum 17.10.2027.
- Der energetische Zustand der Gebäude entspricht vermutlich bis auf die teilweise Erneuerung der Fenster dem Baujahr.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

4.2.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 3841

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung. Die Raumgrößen wurden aus dem Aufteilungsplan übernommen.

Lage der Wohnung:	4. Obergeschoss links
Modernisierungen:	keine bekannt bzw. erkennbar
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum
Wohnfläche:	Wohnzimmerca. 24,46 m² Schlafzimmerca. 15,30 m² Kinderzimmer 1ca. 10,45 m² Kinderzimmer 2ca. 10,45 m² Küche.....ca. 9,38 m² Dieleca. 14,19 m² Badezimmerca. 5,53 m² WCca. 1,82 m² Abstellraum.....ca. 1,17 m² Loggia..... <u>ca. 2,70 m²</u> Wohnfläche gerundetrd. 95,00 m²
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer und zur Loggia - Wohnzimmer mit offenem Durchgang zur Diele
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Südwesten, Schlaf- und Kinderzimmer nach Nordosten ausgerichtet
Ausstattung/Beschaffenheit:	Die tatsächliche Wohnungsausstattung ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung der Wohnung festgestellt werden. Auch kann die tatsächliche Wohnungsgröße erst nach Durchführung eines örtlichen Aufmaßes ermittelt werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht und die Wohnungsgröße 95 m² beträgt.
Kellerabstellraum Nr. 498:	Gemäß Aufteilungsplan ist der Wohnung 3841 der Kellerabstellraum Nr. 498 zugeordnet. Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.
Sondernutzungsrechte:	Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

4.2.2 Beschreibung des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 208

Der Tiefgaragenstellplatz konnte nicht besichtigt werden. Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf die Unterlagen aus der Teilungserklärung und der Baugenehmigung.

Nutzfläche:	ca. 2,25 m x 5,00 m
Anmerkung zur Nutzung:	Der Stellplatz verfügt nur über eine Breite von 2,25 m. Aufgrund der geringen Breite ist die Nutzung des Stellplatzes nicht für alle Fahrzeugtypen geeignet. ⁹
Sondernutzungsrechte:	Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Teileigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen. Der rechtliche Mangel in Bezug auf die abweichende Zuordnung der im Sondereigentum stehenden Kellerabstellräume kann nur über die Änderung der Aufteilungspläne oder der Teilungserklärung behoben werden. Ob diese Änderung tatsächlich durchgeführt wird und ob hierdurch Kosten für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.
Sondereigentum:	Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wohnungs- und Teileigentum feststellbar.

4.4 Besonderheiten

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.

⁹ In der Garagenverordnung vom 01.05.1973 ist die Mindestbreite von Stellplätzen mit 2,30 m und in der aktuellen Verordnung mit 2,45 m angegeben (vgl. § 125 Sonderbauverordnung - SBauVO).

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte oder geforderte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhaushausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) durch Zeitungs- und Maklerangebote weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an diesen Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat für den Ortsteil Kerpen-Brüggen Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum veröffentlicht.¹⁰ Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in Garagen oder in Tiefgaragen), beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht) und gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.¹¹ Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf bestimmte Lagen bzw. Zonen.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts ist zum Stichtag 01.01.2024 ein Richtwert veröffentlicht, der für eine fiktive Immobilie mit den nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmalen gilt (Normobjekt). Die Anpassungen an das Wertermittlungsobjekt wurden anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen.

Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1972	1974	1,01
Wohnfläche (m ²)	65	95	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Geschosslage Wohnung	1. OG	4. OG	0,99
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Anzahl Wohneinheiten	13 - 30	10	1,02
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Anpassungsfaktor gesamt:	(1,01*0,98*0,99*1,02)		1,00

¹⁰ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis Abs. 6.1.2.

Baujahr

Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr zugrunde zu legen, auch im Falle eines modernisierten Objekts. Für das abweichende Baujahr des Wertermittlungsobjekts (1974) beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,01.

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der ImmoWertV (2021) einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung der Wohnung überwiegend dem Baujahr entspricht. Der Umrechnungskoeffizient wird hierfür mit 0,98 angesetzt.

Geschosslage

Für die Lage der zu bewertenden Wohnung im 4. Obergeschoss ist der Umrechnungskoeffizient mit 0,99 anzusetzen.

Anzahl der Wohneinheiten

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Für die abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude des Wertermittlungsobjekts (10 Wohnungen) wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,02 angesetzt.

Stichtag

Eine Anpassung der Preisentwicklung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (30.01.2025) wird im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 nicht vorgenommen.

Immobilienrichtwert in €/m ²			1.970
Anpassungsfaktor		*	1,00
Anpassung Stichtag	30.01.2025	*	1,00
Angepasster Immobilienrichtwert (€/m ²)		rd.	1.970

Auf Grundlage des Immobilienrichtwerts wird der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor für das zu bewertende Wohnungseigentum auf 1.970 €/m² geschätzt.

Vergleichswert Wohnungseigentum

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 95 m² wie folgt:

1.970 €/m ² x 95 m ²	= 187.150 €
Sondernutzungsrechte	+ 0 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 187.150 €
Sicherheitsabschlag (siehe Kapitel 5.4.3)	- 9.000 €
	= 178.150 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. <u>178.000 €</u>

Vergleichswert Teileigentum

Der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises hat in seinem Marktbericht für das Gebiet westlich der Ville (Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt) Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze im Weiterverkauf veröffentlicht.¹² Die Kaufpreise lagen im Mittel bei 10.500 € (+/- 4.800 €).

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Stellplatzes (Lage, Abmessungen, Durchfahrtshöhen) ist es angemessen, den Vergleichswert für den Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage unterhalb des Mittelwertes mit 8.000 € anzusetzen.

Vergleichswert des Teileigentums (Tiefgaragenstellplatz) rd. 8.000 €

¹²Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis Abs. 6.2.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹³ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹³ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2024	30.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Kerpen-Brüggen	Kerpen-Brüggen
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	allg. Wohngebiet
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	V	II - X
Geschossflächenzahl	=	1,1	ca. 1,2
Zuschnitt	=	rechteckig	nahezu rechteckig
Bodenrichtwert	=	280 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Stichtag

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vorzunehmen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Grundstücksgröße: 34.059 m²
Geschossfläche:¹⁴ 41.000 m²
Geschossflächenzahl (GFZ): $41.000 \text{ m}^2 / 34.059 \text{ m}^2 = 1,2$

Die Abweichung der GFZ vom Richtwertgrundstück wird mittels Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt.¹⁵ Der Koeffizient beträgt für das zu bewertende Grundstück $UK_{GFZ 1,2} = 1,10$ und für das Richtwertgrundstück $UK_{GFZ 1,1} = 1,05$. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $1,10 / 1,05 = 1,05$.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 34.059 m²
Objektspezifisch
angepasster Bodenrichtwert: $280 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 294 \text{ €/m}^2$
 $34.059 \text{ m}^2 \times 294 \text{ €/m}^2 = 10.013.346 \text{ €}$
Bodenwert beitragsfrei: **= 10.013.346 €**

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 265/100.000 Miteigentumsanteils (MEA) an dem Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 265/100.000 MEA:

$10.013.346 \text{ €} \times 265/100.000 = 26.535 \text{ €}$ **rd. 26.500 €**

5.3.4 Bodenwertermittlung für das Teileigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 3/100.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 3/100.000 MEA:

$10.013.346 \text{ €} \times 3/100.000 = 300 \text{ €}$ **rd. 300 €**

¹⁴ Siehe auch Seite 13 des Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Abs. 4.4.

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeits-

gemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind im Abschnitt 6.1.3 Liegenschaftszinssätze für eigengenutztes und vermietetes Wohnungseigentum veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023 abgeleitet. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 8.5 und 8.6 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur $RND > 25$ Jahre berücksichtigt.
- Die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan übernommen. Sie ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 95 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden über einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für frei-finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen abgeleitet. Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung der Wohnung kann bezüglich der Ausstattung nur eine Annahme getroffen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht. Die Miete orientiert sich daher an den Mietwerten der Gruppe „1961 - 1975“ des Mietspiegels. Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden, folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 1961 - 1975	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 70 m² - 89,9 m²	6,30 - 7,30
Wohnungen 90 m² - 110 m²	5,90 - 7,00

Unter Berücksichtigung des Baujahres (1974), der angenommenen Wohnungsgröße (95 m²) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) ist es angemessen, die Miethöhe im oberen Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich (€) gerundet
4. Obergeschoss	95,00	7,25	689

Nettokaltmiete pro Monat 689 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag) **8.268 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen wird eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten:	95 m² Wohnfläche x 13,75 €/m²	= 1.306 €
Verwaltungskosten:	420 €/Wohnung	= 420 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 165 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		1.891 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr

an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 50 Jahre) ermittelt und mit rd. 30 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises hat einen Liegenschaftszinssatz für eigengenutzte Eigentumswohnungen ermittelt. Der Zinssatz liegt bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 76 m² und einer durchschnittlichen Miete von 7,60 €/m² bei 1,3 % (+/- 1,2). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Gebäudeart (Wohnanlage), die Größe der Wohnung (95 m²), die Lage (Kerpen-Brüggen), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,30 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 24,71 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,30 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.¹⁶

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

¹⁶ Vgl. Anhang B ImmoWertA, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum nicht erkennbar bzw. feststellbar.

Sicherheitsabschlag

Da das Wohnungseigentum nicht besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten (z. B. Innenausstattung) oder Baumängel/Bauschäden (z. B. Feuchtigkeitsschäden) in Höhe von 9.000 € vorgenommen. Das entspricht einem Wert von ca. 95 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 5 % auf den vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Sicherheitsabschlag. Genaue Kosten sind erst nach einer Besichtigung der Wohnung und ggf. nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	8.268 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>1.891 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 6.377 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,30 % vom Bodenwertanteil 26.500 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>345 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 6.032 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>24,71</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 149.051 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>26.500 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 175.551 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 175.551 €
Sicherheitsabschlag	- <u>9.000 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 166.551 €
	rd. <u><u>167.000 €</u></u>

5.4.4 Ertragswertermittlung des Teileigentums

Allgemeines

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung siehe unter Punkt 5.4.1 und 5.4.2.

Rohertrag

Für Pkw-Stellplätze wurden von der Stadt Kerpen oder vom zuständigen Gutachterausschuss keine Mietwerte veröffentlicht. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird daher auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt.

Der Tiefgaragenstellplatz verfügt gemäß Aufteilungsplan nur über eine Breite von 2,25 m. Die marktüblich erzielbare Miete wird daher auf 35 €/Monat geschätzt. Daraus ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von 420 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten betragen danach 158 €/Jahr (104,00 € + 46,00 € + 2 % von 420 €).

Restnutzungsdauer (RND)

Die Tiefgarage wurde regelmäßig instandgehalten. Die Restnutzungsdauer wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung des erkennbaren Bau- und Unterhaltungszustands auf rd. 30 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Garagen oder Tiefgaragenstellplätze keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ein durchschnittlich handelnder Marktteilnehmer wird den Tiefgaragenstellplatz zusammen mit der Wohnung erwerben. Daher ist es sachgerecht, für die Ertragswertberechnung den gleichen Liegenschaftszinssatz wie für das Wohnungseigentum zugrunde zu legen.

Barwertfaktor

Der Ertrag der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 24,71 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,30 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum nicht erkennbar bzw. feststellbar.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	420 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>158 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 262 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,30 % vom Bodenwertanteil 300 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>4 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 258 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>24,71</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 6.375 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>300 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 6.675 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>0 €</u>
Ertragswert des Teileigentums	= 6.675 €
	rd. <u><u>6.700 €</u></u>

6 Verkehrswert

Wohnungseigentum

Vergleichswert: **178.000 €**

Ertragswert: **167.000 €**

Teileigentum

Vergleichswert: **8.000 €**

Ertragswert: **6.700 €**

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungs-/Teileigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Vergleichswert für das Wohnungseigentum wurde von einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert abgeleitet, der über Umrechnungskoeffizienten an die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst wurde. Die Vergleichswertermittlung dient der Stützung des Ertragswerts.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kerpener Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten¹⁷ Wert für das

Wohnungseigentum

265/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Türnich

Flur: 13

Flurstück: 2005, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eifelstraße 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, Taunusstraße 9, 11, 13, 15, 17, Hunsrückstraße 1, 3, 5,
Größe: 34.059 m²

¹⁷ Gemäß ZVG; ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss Haus 38, Block E, und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3841 bezeichnet,

zum Wertermittlungstichtag 30. Januar 2025 auf **167.000 €**

und für das

Teileigentum

3/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Türnich

Flur: 13

Flurstück: 2005, Gebäude- und Freifläche, Eifelstraße, 34 - 52, Hunsrückstraße 1, 3, 5, Taunusstraße 9, 11, 13, 15, Größe: 34.059 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 208 in der Tiefgarage I,

zum Wertermittlungstichtag 30. Januar 2025 auf **7.000 €**

Wohnungseigentum Nr. 3841 und Teileigentum Nr. 208

Insgesamt beträgt der Wert zum Wertermittlungstichtag **174.000 €**

Ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags entspricht das einem Wert von etwa 1.900 €/m² Wohnfläche (inkl. Pkw-Stellplatz).

Der Wert entspricht in etwa dem 21-fachen des Rohertrags (Rohertragsfaktor). Der Rohertragsfaktor liegt damit geringfügig unterhalb der Spanne von 32,3 (+/- 8,7), die der Gutachterausschuss für eigengenutztes Wohnungseigentum veröffentlicht hat.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 28. Februar 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Fotos

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

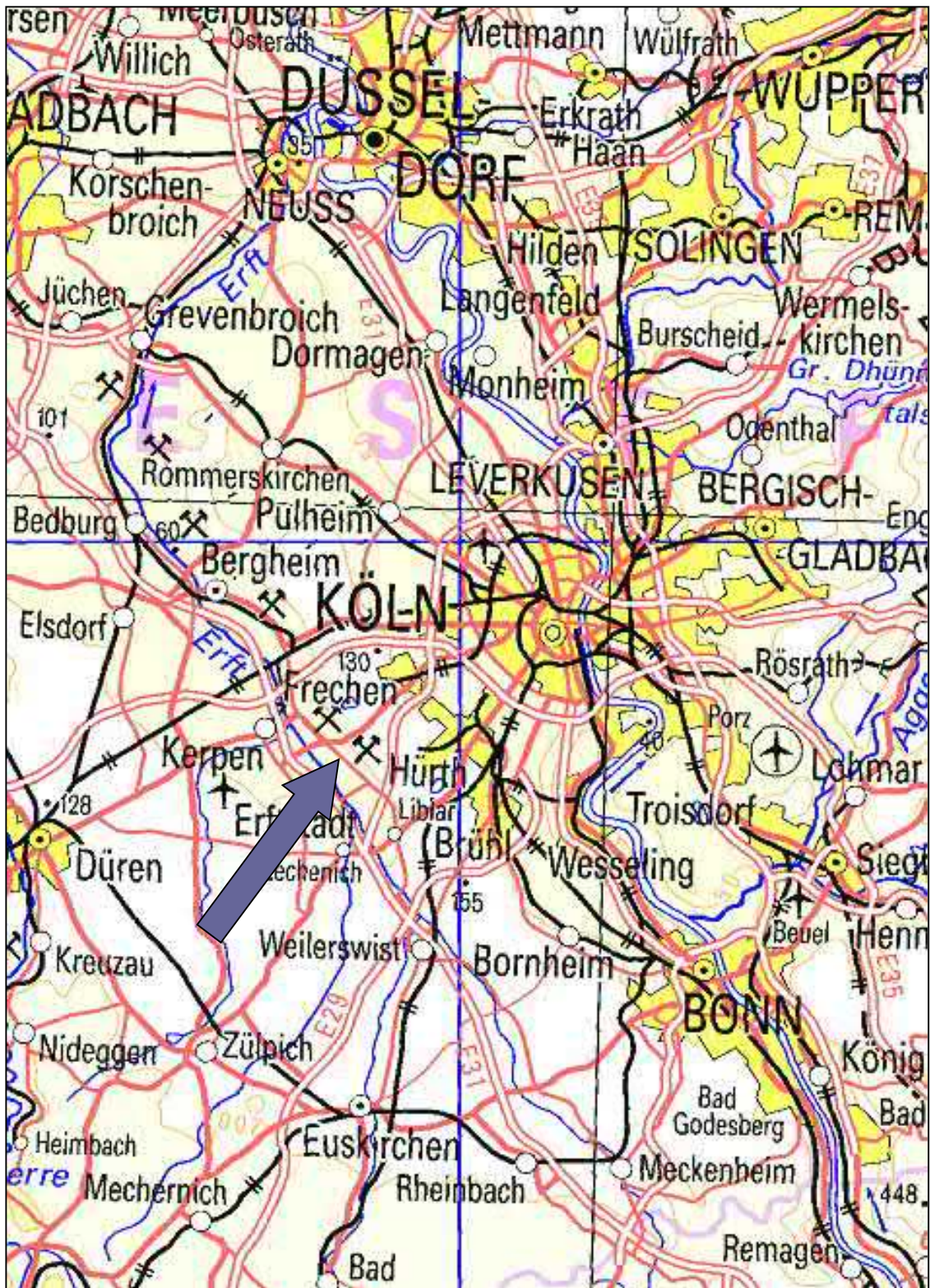
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

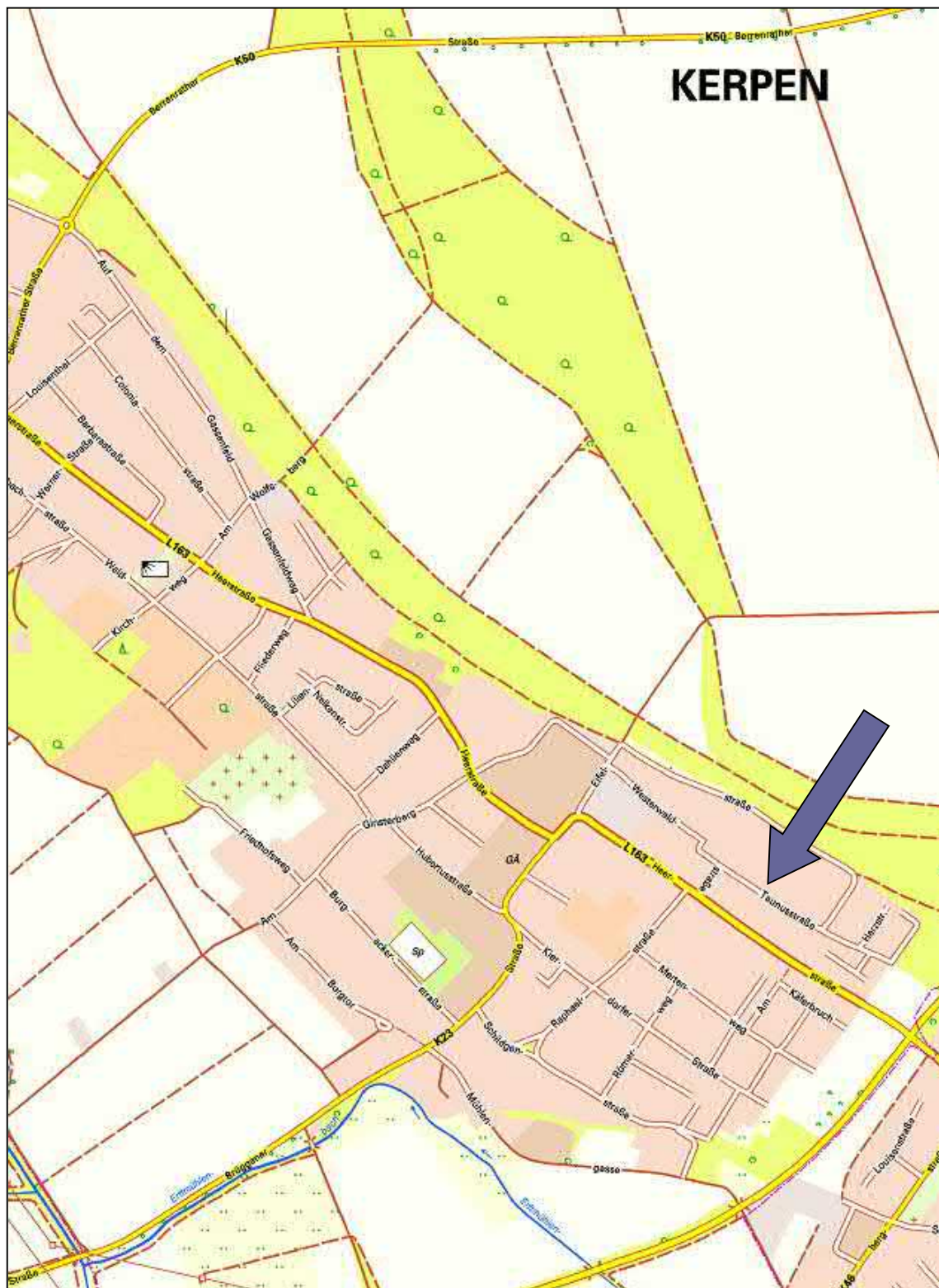
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Südwesten



Rückseitige Ansicht



Zufahrt 2 zur Tiefgarage I