

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. 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 das Mehrfamilienhaus (Flurstück 336)
Coloniastraße XX, 50169 Kerpen-Balkhausen
und
6 PKW-Reihengaragen (Baugrundstück) (Flurstück 337)
Louisenthal, 50169 Kerpen-Balkhausen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren ./.
Türnich, Coloniastraße XX u.a.
- 31 K 27/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

Auftrag vom : 25.10.2024
Ortstermin am : 10.01.2025
Wertermittlungstichtag : 10.01.2025
Qualitätsstichtag : 10.01.2025

Verkehrswerte : **EUR 617.000,-** (Flurstück 336)
EUR 215.000,- (Flurstück 337)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 336	5
3.1.2	Grundstück Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 337	6
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.2	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	20
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	21
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 336	24
5.1	Bodenwertermittlung	24
5.2	Ertragswertverfahren	24
5.3	Verkehrswertermittlung	24
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 337	25
6.1	Bodenwertermittlung	25
6.2	Verkehrswertermittlung	25

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
8	Literatur / Unterlagen	30
9	Anlagen	31

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 25.10.2024 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Törnich, Blatt 8360
eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 336, Gebäude- und Freifläche:
"Coloniastraße XX" in der Größe von 634 m², bebaut mit einem
Mehrfamilienhaus sowie
- Gemarkung Törnich, Flur 26, Flurstück 337, Gebäude- und Freifläche:
"Louisenthal" in der Größe von 769 m², bebaut mit 6 PKW-
Reihengaragen

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 10.01.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Mitarbeiter der Eigentümerin
- sowie teilweise die Mieter der Wohnungen.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Innenbesichtigung der 5 von insgesamt 9 Wohnungen war nicht möglich, da die Mieter nicht vor Ort waren. Es konnte ferner lediglich eine der 6 PKW-Reihengaragen von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher z.T. nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die Objekte sind vollständig vermietet.

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 336

Stadt : 50169 Kerpen-Balkhausen
Coloniastraße XX

Amtsgericht : Kerpen

Grundbuch von : Türnich, Blatt 8360, Best.-Verz. lfd. Nr. 2

Gemarkung : Türnich

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 26
Flurstück	: 336
Größe	: 634 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 11.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden: Baulastenblatt Nr. 1245, Seite 1, lfd. Nr. 1: Zugunsten des Grundstücks Louisenthal 10a, Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 288 Teil B ³ wird die Abstandsfläche, wie sie im Lageplan dargestellt ist, auf das Flurstück Coloniastraße XX, Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 288 Teil A ⁴ übernommen. Die Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten und darf nicht für die Abstandsflächen der eigenen Bebauung in Anspruch genommen werden. ⁵ Eingetragen am 24.08.2022

3.1.2 Grundstück Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 337

Stadt : 50169 Kerpen-Balkhausen
Louisenthal

¹ Grundbuch von Türnich, Blatt 8360, letzte Änderung 22.10.2022, Abdruck vom 27.09.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

³ jetzt Flurstück 337

⁴ jetzt Flurstück 336

⁵ die belastete Grundstücksteilfläche (7,03 m x 3,30 m, siehe Anlage 32) liegt am nordöstlichen Rand des zu bewertenden Grundstücks und sichert vorbereitend eine geplante Bebauung auf dem heutigen Flurstück 337 ab. Aufgrund der Größe (ca. 23 m²) sowie der Lage im Randbereich des Flurstücks 336 wirkt sich diese Eintragung nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Flurstücks 336 aus.

Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Türnich, Blatt 8360, Best.-Verz. lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Türnich
Flur	: 26
Flurstück	: 337
Größe	: 769 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 11.11.2024 sind zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden. ³

3.2 Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Flurstück 336 liegt in Kerpen-Balkhausen, an der Straßenecke "Coloniastraße" und "Louisenenthal", ca. 500 m vom Ortskern von Kerpen-Balkhausen entfernt. Das zu bewertende Flurstück 337 liegt an der Straße "Louisenenthal" und grenzt unmittelbar an das Flurstück 336. Die Straßen "Coloniastraße" und "Louisenenthal" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Kerpen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 68.000 Einwohner. Der Stadtteil Balkhausen hat ca. 2.500 Einwohner.

¹ Grundbuch von Türnich, Blatt 8360, letzte Änderung 26.09.2024, Abdruck vom 27.09.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

³ Das zu bewertende Flurstück 337 ist von der unter Punkt 3.1.1 erwähnten Baulast begünstigt (siehe Anlage 32). Diese erlaubt bei einer Neubebauung den Nachteil bzgl. des in diesem Bereich unregelmäßigen Grundstückszuschnitts etwas auszugleichen. Dies wirkt sich jedoch aktuell nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ort sowie den angrenzenden Stadtteilen Türnich und Brüggén vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Kerpen (ca. 7 km) und v.a. in Sindorf (in ca. 11 km Entfernung) vorhanden.

Kindergarten und Grundschule können in Balkhausen, Türnich und Brüggén besucht werden. Die weiterführenden Schulen können in Sindorf, in Horrem (in ca. 8 km Entfernung) und in der Kernstadt Kerpen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Kerpen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 17 km entfernten Stadt Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Türnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4 km entfernt. Das Autobahnkreuz Kerpen (Bundesautobahnen 4 und 61) ist ca. 8,5 km entfernt. Die Bundesautobahn 4 stellt die Verbindung Köln - Aachen dar. Die Autobahnauffahrt "Hürth" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 4 km entfernt. Ein Regionalbahnhof ist in Horrem, ca. 9 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Trier ist in Erftstadt-Liblar, ebenfalls in ca. 9 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle ist ca. 350 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Köln (Zentrum) befindet sich in ca. 22 km Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Der Militärflugplatz "Nörvenich" befindet sich südwestlich, in ca. 6,5 km Entfernung. Hierdurch kommt es, trotz der Lage außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen, zu entsprechenden Beeinträchtigungen. Die Bundesautobahn 61 ist ca. 1,5 km entfernt. Die Bundesautobahn 1 verläuft in ca. 3 km Entfernung. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr, die jedoch nicht über das übliche Maß eines städtischen Grundstücks in Kerpen hinausgehen. Weitere zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das zu bewertende Flurstück 336 ist 634 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 34 m an die "Coloniastraße" und im Nordwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die Straße "Louisenenthal". Das Flurstück ist ca. 16 m bis max. ca. 27 m tief.

Das zu bewertende Flurstück 337 ist 769 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 22 m an die Straße "Louisenenthal" und ist max. ca. 36 m tief.

Das Flurstück 336 ist bereichsweise weitgehend eben und z.T. leicht geneigt. Das Flurstück 337 ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 21.11.2024 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten 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 Geomonitoring - Bergschäden vom 13.11.2024 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die "Erft" verläuft südwestlich in ca. 1 km Entfernung. Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Flurstück 336 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Flurstück 337 ist mit 6 PKW-Reihengaragen bebaut.

Das zu bewertende Flurstück 336 hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 13.11.2024 sind die Erschließungsanlagen "Coloniastraße" und "Louisenthal" erstmalig hergestellt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an den Straßen können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 11.11.2024 liegt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Anmerkung:

Das, derzeit mit den PKW-Reihengaragen bebaute, Flurstück 337 ist aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten mit einem Wohnhaus bebaubar. Eine entsprechende Baulasteintragung mit skizzierten Bauvorhaben ist bereits vorhanden. Ferner liegt angabegemäß eine baubehördliche Genehmigung zur Wohnbebauung des zu bewertenden Flurstücks vor; diese ist jedoch im Bauaktenarchiv der Stadt Kerpen derzeit nicht auffindbar und konnte auch von dem Mitarbeiter der Eigentümerin nicht zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten sowie dem, wie im Folgenden noch näher beschriebenen, Alter und vernachlässigtem Pflege- und Unterhaltungszustand der PKW-Reihengaragen wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einem Abriss der PKW-Reihengaragen ausgegangen, um so das Grundstück einer höherwertigen Neubebauung zuzuführen.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Baubeschreibung

Das **Flurstück 336** ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das Mehrfamilienhaus im Jahre 1952¹ fertiggestellt.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei Trakten ("Coloniastraße X, -X bzw. -X"). Jeder der drei Haustrakte verfügt über einen eigenen Hauseingang.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich die folgenden 9 Wohnungen:

	Haus-Nr.	Lage im Objekt
Wohnung 1	1	Erdgeschoss
Wohnung 2	1	Obergeschoss
Wohnung 3	1	Dachgeschoss
Wohnung 4	3	Erdgeschoss
Wohnung 5	3	Obergeschoss
Wohnung 6	3	Dachgeschoss
Wohnung 7	5	Erdgeschoss
Wohnung 8	5	Obergeschoss
Wohnung 9	5	Dachgeschoss

Das **Flurstück 337** ist mit 6 PKW-Reihengaragen bebaut.

Die PKW-Reihengaragen wurde im Jahre 1967² fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ Gebrauchsabnahmeschein vom 16.01.1952, Bauschein Nr. 246/1951 zum Bauvorhaben "Errichtung eines Volkwohnblocks mit 2 Vierraum-, 4 Dreiraum- und 3 Zweiraum-Wohnungen mit Stall"

Anmerkung: Der "Stall" ist in der Örtlichkeit nichtmehr vorhanden.

² Schlußabnahmeschein vom 09.05.1967, Bauschein Nr. 1187/66 zum Bauvorhaben "Neubau von 6 Garagen"

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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Mehrfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, Sockel mit Buntsteinputz
- Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : 3 vierstufige Hauseingangstreppen mit Metallgeländern; Betontreppen mit Metallhandläufen zu den Kellergeschossen; Betontreppen mit Terrazzobodenbelägen mit Holzgeländern mit Metallausfachungen zu den oberen Geschossen; massive Kelleraußentreppen mit Metallgeländern
- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Kunststoffunterspannbahn; Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren; Wasser- und Elektroinstallationen z.T. auf Putz; Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; Türklingel- und Öffnungsanlage
- Sanitäre Einrichtg.
Wohnungen 1, 4, 5,
6, 9: : Bad vermutlich mit Dusche oder Badewanne, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

- Wohnung 2 : Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Wohnung 3 : Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Wohnung 7 : Bad mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Wohnung 8 : Bad mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (im KG von Haus Nr. 3 gelegen) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser-
versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer

- Fußböden : z.T. Terrazzobodenbelag, z.T. gefliest,
z.T. Vinylbodenbelag, z.T. Kunststoffboden-
belag, z.T. Laminatbodenbelag, z.T. Teppich-
bodenbelag
- in den Sanitärräumen: gefliest
- im Kellergeschoss: Estrichbodenbelag
- Wandbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert,
z.T. gefliest, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
- in den Sanitärräumen: z.T. gefliest, z.T.
verputzt und gestrichen
- im Kellergeschoss: gestrichen
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit
Holzpaneelen verkleidet, z.T. mit
Styroporplatten verkleidet
- im Kellergeschoss: mit Dämmplatten
verkleidet
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster,
isolierverglaste Holz- und Kunststoffdach-
flächenfenster; im Kellergeschoss z.T.
Metallgitter- und Holzfenster, jeweils
einfachverglast, z.T. Kunststofffenster mit
Drahtglasfüllung
- Türen : Hauseingangstürelemente als Metalltüren mit
Isolierglasfüllungen; Wohnungseingangstüren
als Holztüren in Holzzargen; Innentüren als
Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasein-
sätzen; Kelleraußentüren z.T. als Holztüren,
z.T. als Kunststofftüren mit Glasfüllungen;
feuerhemmende Metalltür zum Heizungsraum

- Isolierung : die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert
- die Untersicht der Kellergeschossdecke ist mit Dämmplatten isoliert
- der Dachstuhl im ausgebauten Bereich ist mit Mineralwolle isoliert
- Beleuchtung und Belüftung : durchschnittlich
- weitere Ausstattungsmerkmale : Kellerlichtschächte; Hauseingangsüberdachungen als auskragende Betonplatten
- Zustand : Die Wohnungen konnten, wie bereits erwähnt, teilweise nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand dieser Wohnungen können daher nicht gemacht werden. Das Wohnhaus befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermines in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:
- Die Fassade ist z.T. beschädigt und fleckig.
- Im Wandbereich der Kelleraußentreppen sind z.T. Beschädigungen, Risse und Feuchtigkeit vorhanden. Die Metallgeländer sind z.T. korrodiert.
- Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden. Der Estrichboden ist z.T. beschädigt und uneben.
- Die Fenster sind z.T. überaltert und schließen z.T. nicht mehr ordnungsgemäß.
- Die Innentüren sind z.T. überaltert, z.T. beschädigt und weisen z.T. Gebrauchsspuren auf. Die Beschläge sind z.T. lose und fehlen

teilweise. Die Verglasungen sind z.T. gerissen.

Es sind z.T. Risse und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden. Die Wanddurchführungen der Elektroinstallationen sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Die Bodenbeläge weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.

Es sind z.T. Feuchtflecken mit Schimmelbildung im Wand-/Deckenbereich vorhanden.¹

Die Sanitärobjekte weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.

Die Heizkörper sind z.T. korrodiert.

Grundrisseinteilungen Mehrfamilienhaus:

Whg 1 (Haus Nr. 1, EG) und **2** (Haus Nr. 1, OG),

Whg 7 (Haus Nr. 5, EG) und **8** (Haus Nr. 5, OG) jeweils...
...2 Zimmer, Küche, Flur und Bad

Whg 4 (Haus Nr. 3, EG) und **5** (Haus Nr. 3, OG) jeweils...
...3 Zimmer, Küche, Flur und Bad

Whg 3 (Haus Nr. 1, DG)

Whg 6 (Haus Nr. 3, DG)

Whg 9 (Haus Nr. 5, DG) jeweils...

...Schlafzimmer, Wohnküche, Flur und Bad

Kellergeschosse:

Haus Nr. 1 und 5 jeweils...

... Flur, 3 Kellerräume und Waschküche

Haus Nr. 3: Flur, 3 Kellerräume, Waschküche und Heizungsraum

Die nicht ausgebauten Wohnhaus-Dachspitzen sind mit Spanplatten ausgelegt. Sie haben jedoch keine ausreichende Stehhöhe und können daher nur eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

¹ Anmerkung: Zum Ortstermin war Gas durch den Versorger abgestellt, so dass die Heizung nicht betrieben werden konnte.

Bei den Grundrisseinteilungen handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entsprechen. Die Schlaf-/Kinderzimmer sind z.T. nur von der Küche aus zu begehen und stellen somit gefangene Räume dar.

Anmerkung: Die Wohnungen 6 und 9 im Dachgeschoss sind angabegemäß miteinander verbunden und an einen Mieter vermietet. Diese Wohnungen konnten jedoch im Rahmen des Ortstermines nicht von innen besichtigt werden. Sie werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung als eigenständige Wohnungen betrachtet und bewertet. Gemäß der Aufstellung der Mieten, die von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurde, wurde auch jeweils ein eigener Mietvertrag geschlossen.

PKW-Reihengaragen

Die PKW-Reihengaragen sind massiv (in Fertigteilbauweise) erstellt und bieten jeweils Platz für einen PKW. Eine der insgesamt 6 Garagen konnte, wie bereits erwähnt, von innen besichtigt werden. Die folgende Baubeschreibung beruht daher z.T. auf den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv (Beton-Fertigteilelemente)
Fassade	: gestrichen
Dach	: massive Pultdächer mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt; Dachabschlüsse in Metall
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: (vermutlich) Estrichböden
Wandbehandlung	: (vermutlich) gestrichen
Deckenbehandlung	: (vermutlich) gestrichen
Tore	: Metallschwingtore

Zustand : Die PKW-Reihengaragen konnten, wie bereits erwähnt, überwiegend nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den überwiegend von außen erkennbaren Gegebenheiten befinden sich die PKW-Reihengaragen in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Regenfallrohre sind z.T. nicht ordnungsgemäß angeschlossen und fehlen teilweise.

Es sind z.T. Risse und Feuchtigkeit sowie Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich vorhanden.

Beurteilung:

Aufgrund des beschriebenen vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustands, dem Alter der Garagen in Verbindung mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten (Möglichkeit einer höherwertigen Bebauung des Grundstücks) wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einem Abriss der PKW-Reihengaragen ausgegangen. Die geschätzten Abriss- und Freilegungskosten werden entsprechend berücksichtigt.

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 (GND) des Mehrfamilienhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 ff. beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Mehrfamilienhaus folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- z.T. Austausch der Fenster sowie der Verglasungen

Leitungssysteme

- bereichsweise Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen
- vereinzelt Erneuerung der Elektroinstallationen und -beschläge

Heizungsanlage

- Austausch des Heizkessels ca. im Jahre 2003

Außenwände

- Wärmedämmung der Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem

Sanitärräume/Bäder

- Modernisierung der Bäder der Wohnungen 7 und 8 im Jahre 2023

Innenausbau

- teilweise Innenrenovierung

Sonstiges

- Dämmung der Kellergeschosdecke

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema³:

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 gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Mehrfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,00
Modernisierung von Bädern	2	0,50
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=5,75

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1952 Gebäudealter = 73 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 73 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 7	+ 16	+ 26	+ 38	+ 50

gewählte RND-Verlängerung: + 19

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive¹ Baujahr sowie die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1952	80 Jahre	-73 Jahre	+19 Jahre (I+M)	= 26 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

PKW-Reihen- 5,55*17,00*2,43 229,27 m³
garagen
(lt. Aufmaß)

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

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

Mehrfamilienhaus

Wohnfläche

Whg 1, Haus Nr. 1, EG (lt. Bauunterlagen)

Flur		1,79 m ²
Bad		3,72 m ²
Küche		13,15 m ²
Schlafzimmer		11,62 m ²
Wohnzimmer		13,71 m ²
Whg 1 insgesamt		<hr/> 43,99 m ²

Whg 2, Haus Nr. 1, OG (lt. Aufmaß)

Flur	1,12*1,55	1,74 m ²
Bad	2,15*1,54+0,25*0,89	3,53 m ²
Küche	3,56*3,71	13,21 m ²
Schlafzimmer	3,46*3,39	11,73 m ²
Wohnzimmer	4,05*3,46-0,26*0,63	13,85 m ²
Whg 2 insgesamt		<hr/> 44,06 m ²

Whg 3, Haus Nr. 1, DG (lt. Aufmaß)

Flur	1,55*1,09	1,69 m ²
Bad	1,59*1,79+0,25*0,92-0,70*1,79/2	2,45 m ²
Wohnküche	6,05*3,58-0,23*1,70-3,33*0,56/2 -0,19*3,06-0,56*3,37/2	18,81 m ²
Schlafzimmer	2,90*4,06-0,70*0,50-4,06*0,48/2	10,45 m ²
Whg 3 insgesamt		<hr/> 33,40 m ²

Whg 4, Haus Nr. 3, EG (lt. Bauunterlagen)

Küche		11,54 m ²
Schlafzimmer		13,35 m ²
Kinderzimmer		13,10 m ²
Kinderzimmer		10,41 m ²

Bad	3,53 m ²
Flur	1,90 m ²
Whg 4 insgesamt	<hr/> 53,83 m ²

Whg 5, Haus Nr. 3, OG (lt. Bauunterlagen)

Küche	11,54 m ²
Schlafzimmer	13,35 m ²
Kinderzimmer	13,10 m ²
Kinderzimmer	10,41 m ²
Bad	3,53 m ²
Flur	1,90 m ²
Whg 5 insgesamt	<hr/> 53,83 m ²

Whg 6, Haus Nr. 3, DG (lt. Bauunterlagen)

Küche	16,43 m ²
Schlafzimmer	13,53 m ²
Bad	1,94 m ²
Flur	2,17 m ²
Whg 6 insgesamt	<hr/> 34,07 m ²

Whg 7, Haus Nr. 5, EG (lt. Aufmaß)

Flur	1,51*1,10	1,66 m ²
Wohnzimmer	3,45*4,05-0,27*0,66	13,79 m ²
Küche	3,54*3,67	12,99 m ²
Schlafzimmer	3,46*3,40	11,76 m ²
Bad	2,15*1,55+0,81*0,28	3,56 m ²
Whg 7 insgesamt		<hr/> 43,76 m ²

Whg 8, Haus Nr. 5, OG (lt. Aufmaß)

Flur	1,54*1,11	1,71 m ²
Wohnzimmer	3,45*4,05-0,27*0,64	13,80 m ²
Küche	3,59*3,71	13,32 m ²
Schlafzimmer	3,47*3,38	11,73 m ²

Bad	1,54*2,45-0,28*0,64	<u>3,59 m²</u>
Whg 8 insgesamt		44,15 m ²

Whg 9, Haus Nr. 5, DG (lt. Bauunterlagen)

Küche		19,13 m ²
Schlafzimmer		10,00 m ²
Bad		2,43 m ²
Flur		<u>1,79 m²</u>
Whg 9 insgesamt		33,35 m ²

Zusammenfassung

Whg 1		43,99 m ²
Whg 2		44,06 m ²
Whg 3		33,40 m ²
Whg 4		53,83 m ²
Whg 5		53,83 m ²
Whg 6		34,07 m ²
Whg 7		43,76 m ²
Whg 8		44,15 m ²
Whg 9		<u>33,35 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		384,44 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 336

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugänge in Betonplatten; Gartenweg in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. Holzzaun
Sonstige Anlagen	: 3 freistehende Metall-Briefkastenanlagen

Flurstück 337

Befestigung : Zufahrt zu den PKW-Reihengaragen in
Betonplatten

Eingrünung : Gras, Gehölze

Sonstige Anlagen : Metallgerüste für Wäscheleinen; massiver
Grillkamin

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Der Holzzaun ist morsch. Auf dem Flurstück 337 sind zu entfernender Bauschutt und Reste eines Betonfundamentes vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 336

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 617.290,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Türnich, Blatt 8360 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 336, Gebäude- und Freifläche: "Coloniastraße XX" in der Größe von 634 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 10.01.2025, somit auf gerundet

EUR 617.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 337

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 214.855,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Türnich, Blatt 8360 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 337, Gebäude- und Freifläche: "Louisenthal" in der Größe von 769 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 10.01.2025, somit auf gerundet

EUR 215.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstück Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 336, bebaut mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 9 Wohnungen

Grundstück Gemarkung Türnich, Flur 26, Flurstück 337, bebaut mit 6 PKW-Reihengaragen (Baugrundstück)

Anschrift der Objekte (amtl. Hausnummer) : Mehrfamilienhaus:
Coloniastraße XX
50169 Kerpen-Balkhausen

PKW-Reihengaragen:
Louisenthal
50169 Kerpen-Balkhausen

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre : 1952 Mehrfamilienhaus
1967 PKW-Reihengaragen

Grundstücksgrößen : 634 m², Flurstück 336
769 m², Flurstück 337

Wohnfläche (lt. Aufmaß & Bauunterlagen)	: 43,99 m ² Whg 1 (Haus Nr. 1, EG) 44,06 m ² Whg 2 (Haus Nr. 1, OG) 33,40 m ² Whg 3 (Haus Nr. 1, DG) 53,83 m ² Whg 4 (Haus Nr. 3, EG) 53,83 m ² Whg 5 (Haus Nr. 3, OG) 34,07 m ² Whg 6 (Haus Nr. 3, DG) 43,76 m ² Whg 7 (Haus Nr. 5, EG) 44,15 m ² Whg 8 (Haus Nr. 5, OG) <u>33,35 m² Whg 9 (Haus Nr. 5, DG)</u> 384,44 m ² insgesamt
Grundrisseinteilungen (lt. Bauunterlagen)	: Whgen 1, 2, 7 und 8: 2 Zimmer, Küche, Flur und Bad Whgen 4 und 5: 3 Zimmer, Küche, Flur und Bad Whgen 3, 6 und 9: Schlafzimmer, Wohnküche, Flur und Bad
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: zu Lasten Flurstück 336, zugunsten Flurstück 337: Abstandsflächenbaulast
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 25.11.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte sind vollständig vermietet

Mieten,
Nebenkostenvoraus-
zahlungspauschale

: Flurstück 336

Whg 1:

EUR 450,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 200,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 2:

EUR 500,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 200,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 3:

EUR 420,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 144,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 4:

EUR 382,50/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 157,50/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 5:

EUR 283,20/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 156,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 6:

EUR 350,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 175,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 7:

EUR 312,50/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 107,50/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 8:

EUR 530,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 216,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Whg 9:

EUR 350,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 175,-/Monat Nebenkostenvorausz.

Flurstück 337

Garage 1: EUR 40,-/Monat

Garage 2: EUR 35,96/Monat

Garage 3: EUR 47,60/Monat

Garage 4: EUR 47,60/Monat

Garage 5: EUR 40,-/Monat

Garage 6: EUR 47,60/Monat

Gewerbebetrieb : in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : kein zu bewertendes Zubehör vorhanden

Hinweis: auf dem zu bewertenden
Flurstück 337 ist ein Altkleidercontainer
aufgestellt:

Aktion Friedensdorf
Lanterstraße 21
46539 Dinslaken
Tel.: 02064 / 4974-514

Hinweis : eine Besichtigung der Gebäude von innen
war teilweise nicht möglich. Das
Gutachten ist daher tlw. nach den von
außen erkennbaren Gegebenheiten und den
baubehördlichen Unterlagen erstellt
worden

Wertermittlungstichtag : 10.01.2025

Verkehrswerte

Flurstück 336 : EUR 617.000,-

Flurstück 337 : EUR 215.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 11.02.2025

W. Otten

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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Unterlagen

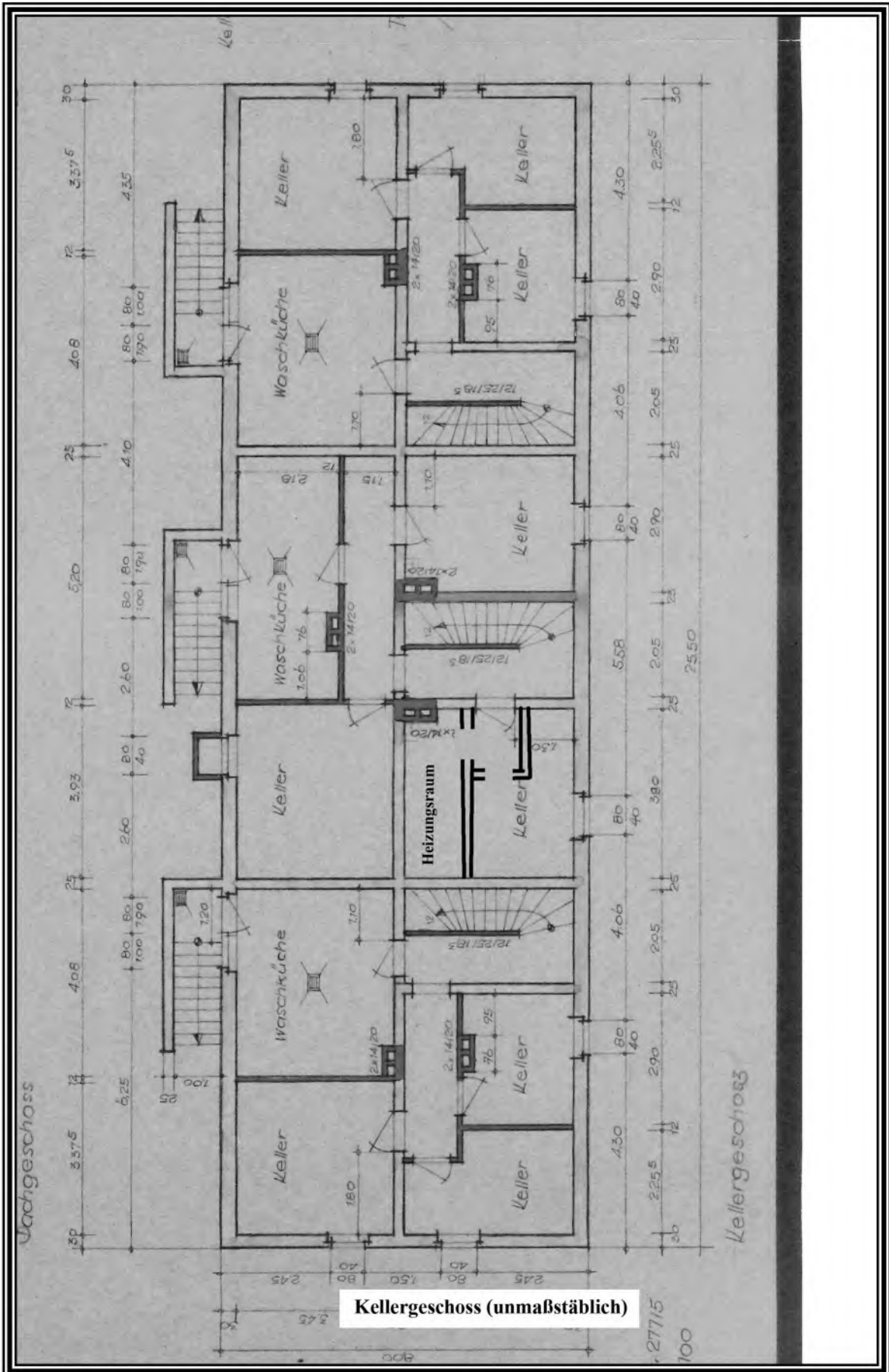
- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Türnich, Blatt 8360, letzte Änderung 22.10.2022, Abdruck vom 27.09.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 08.11.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Kerpen im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Kerpen vom 11.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 21.11.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 13.11.2024
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 13.11.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 11.11.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Kerpen vom 25.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Kerpen (Stand 01.11.2024)

von der Eigentümerin überlassene Unterlagen

- Mietaufstellung und z.T. Mietverträge der PKW-Reihengaragen

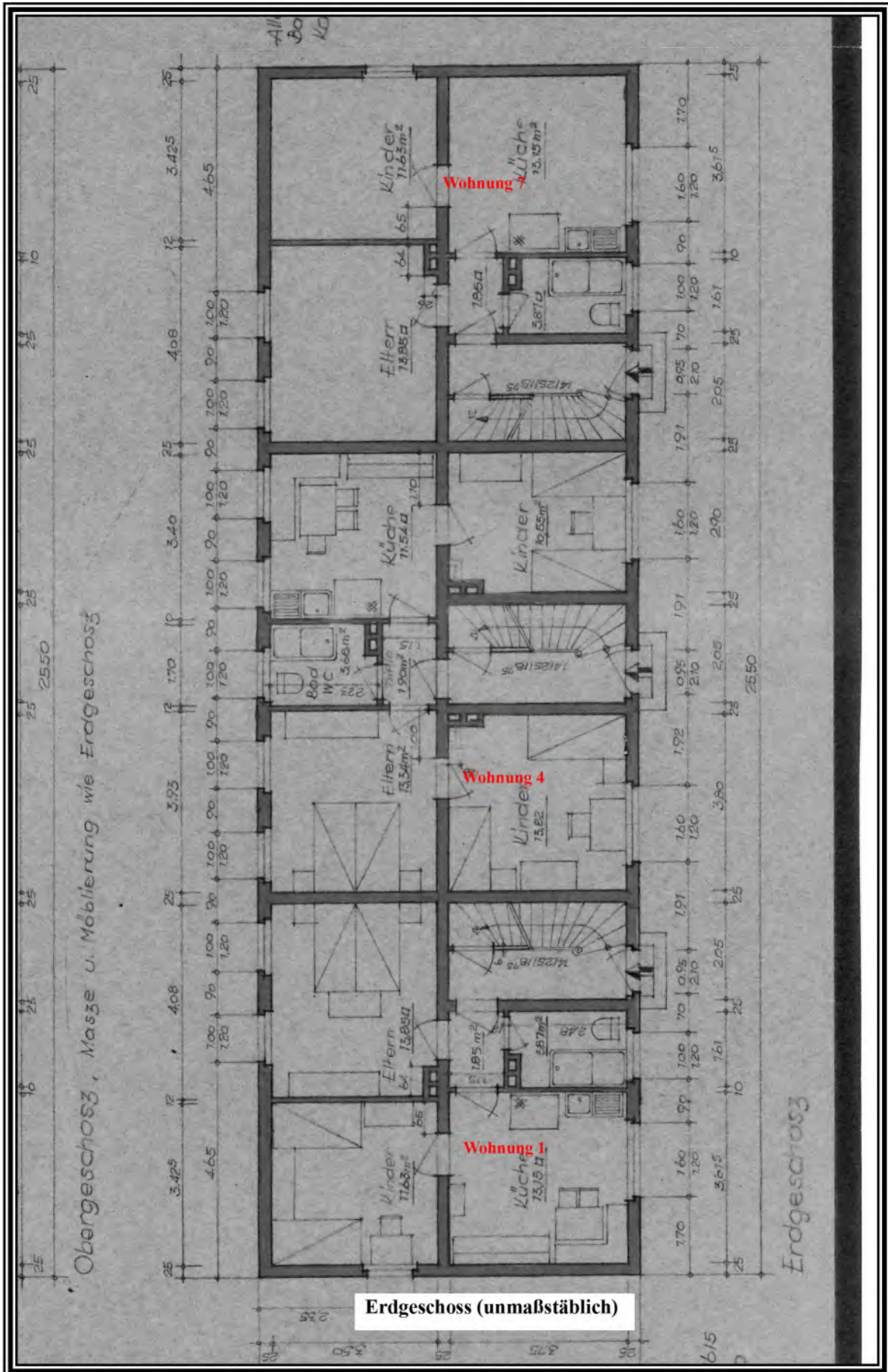
9 Anlagen

- Anlage 1 bis 26 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 27 bis 30 : Grundrisse
- Anlage 31 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 32 : Lageplan zur Baulast
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 33 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 34 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

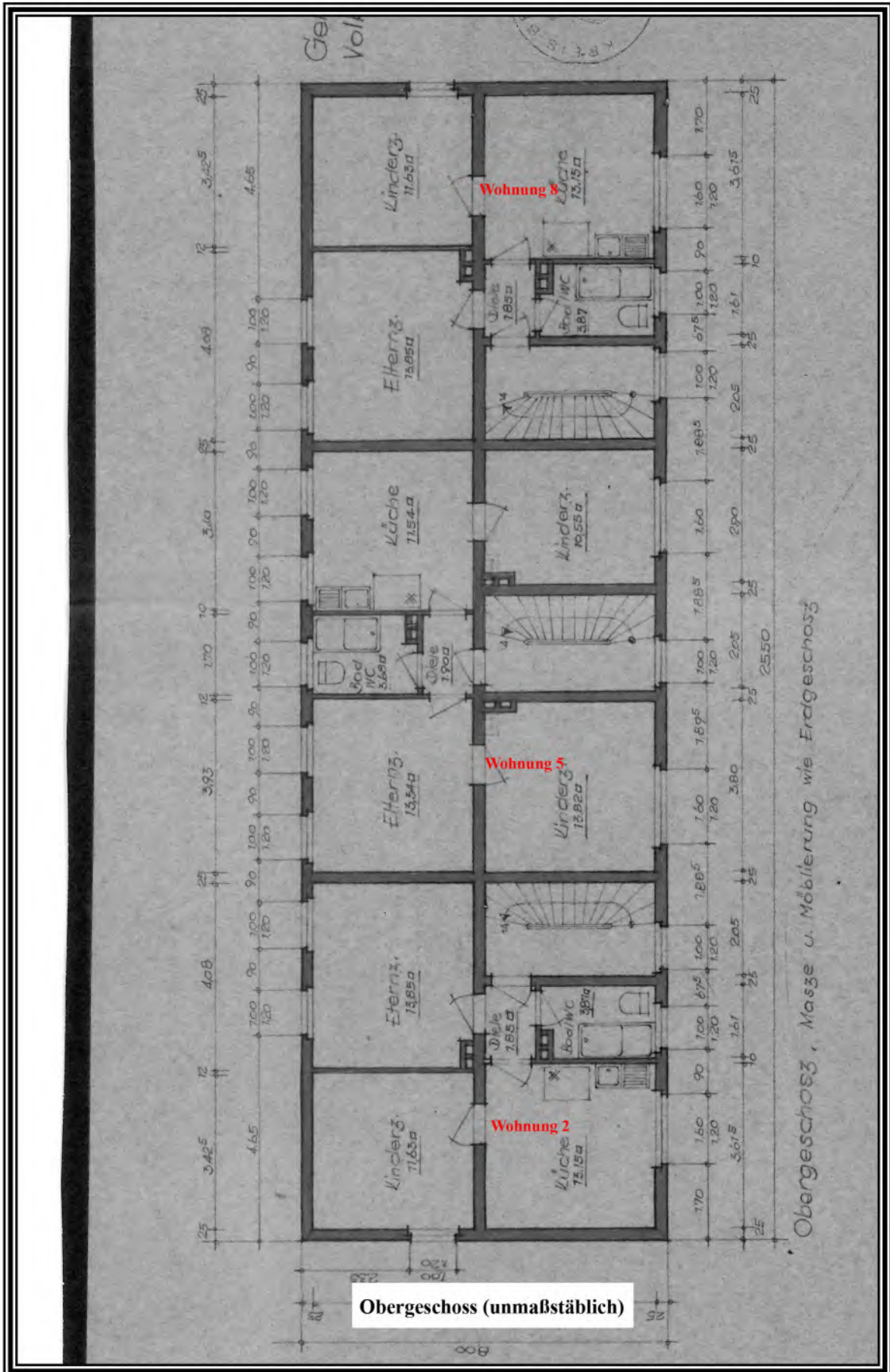


Kellergeschoss (unmaßstäblich)

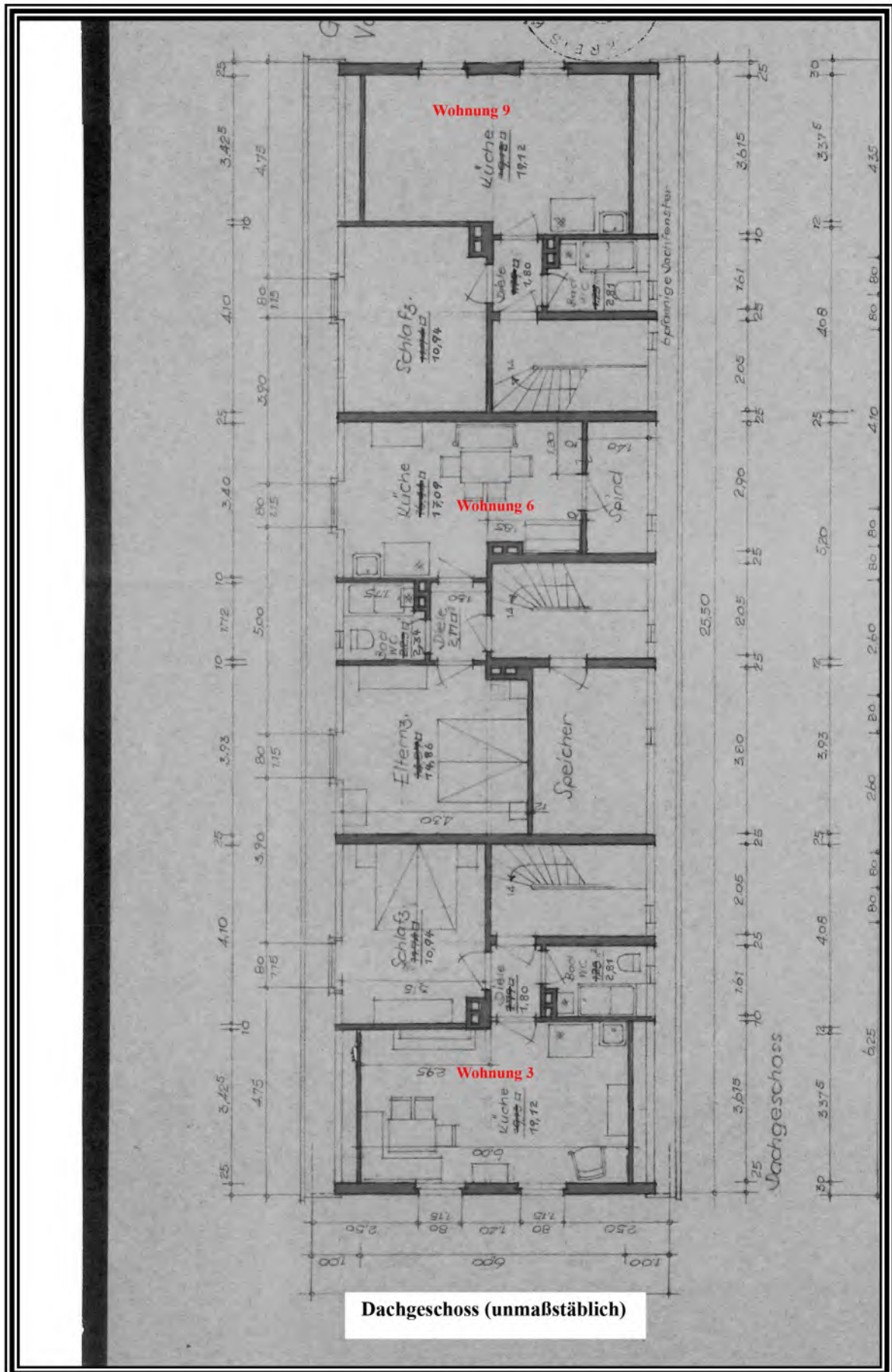
Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Dachgeschoss (unmaßstäblich)