

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 die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 97
mit PKW-Außenstellplatz Nr. S 55
Gutenbergstraße XX, 50127 Bergheim-Zieverich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 4/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 29.06.2025, eingegangen am 21.07.2025
Ortstermin am : 25.09.2025
Wertermittlungsstichtag : 25.09.2025
Qualitätsstichtag : 25.09.2025

Verkehrswert : EUR 90.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 22
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 24
Anzahl der Seiten Anlagen: 6

Gutachten: 32 K 4/25 - Gutenbergstraße XX, 50127 Bergheim-Zieverich

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte
Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des 50,241 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 226	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Ertragswertverfahren	17
5.3	Vergleichswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 29.06.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1356 eingetragenen 50,241 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 226, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Gutenbergstraße XX" in der Größe von 27.938 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 4, Gutenbergstraße XX gelegenen, im Aufteilungsplan mit der Nr. 097 bezeichneten Raumeigentumseinheit sowie dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem im Plan mit der Nr. S 55 bezeichneten ebenerdigen Kfz-Abstellplatz,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 25.09.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Mieterin der Wohnung.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnung wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Zum Kellergeschoss konnte die Mieterin keinen Zugang gewähren, so dass der wohnungsergänzende Kellerraum nicht besichtigt werden konnte.

Die Wohnung ist vermietet. Auf dem Außenstellplatz ist ein abgemeldeter PKW abgestellt; nach Auskunft des Zwangsverwalters besteht jedoch kein Mietverhältnis.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50127 Bergheim-Zieverich
Gutenbergstraße XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Zieverich, Blatt 1356, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Gemarkung : Zieverich

Flur : 4

Flurstück : 226

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe : 27.938 m²

Miteigentumsanteil : 50,241 / 10.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 50,241 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 226, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Gutenbergstraße XX" in der Größe von 27.938 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 4, Gutenbergstraße XX gelegenen, im Aufteilungsplan mit der Nr. 097 bezeichneten Raumeigentumseinheit sowie dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem im Plan mit der Nr. S 55 bezeichneten ebenerdigen Kfz-Abstellplatz.

Weitere Eintragungen siehe Grundbuch.

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1:
Die Strom-Netzgesellschaft Kreisstadt Bergheim GmbH & Co. KG in Bergheim ist berechtigt, auf dem Flurstück Erdkabel des Mittelspannungsnetzes...zu verlegen, zu erstellen, zu unterhalten und gegebenenfalls zu verändern. Weitere Eintragungen siehe Grundbuch.²

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk²

lfd. Nr. 7: Zwangsverwaltungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.08.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1356, letzte Änderung 02.04.2025, Abdruck vom 25.07.2025

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

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Zieverich, an der Straßenecke "Gutenbergstraße" und "Heinrich-Hertz-Straße", ca. 500 m vom Ortskern entfernt. Die "Gutenbergstraße" ist als überdurchschnittlich befahrene Verbindungsstraße von Zieverich nach Bergheim anzusprechen. Die "Heinrich-Hertz-Straße" ist als überdurchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Zieverich hat ca. 4.900 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind am Ort vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** ist ein Kindergarten im Ort vorhanden. Grundschulen, Hauptschule, Realschule und Gymnasium können im unmittelbar angrenzenden Bergheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung sowie die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim-Süd" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bedburg befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 450 m Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die Stadt Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in z.T. geschlossener, z.T. offener Bauweise sowie Gewerbebetrieben zusammen. Weiterhin ist umliegend eine Straßenmeisterei vorhanden.

Durch die, ca. 500 m südwestlich verlaufende, Bundesautobahn 61 sowie die überdurchschnittlich befahrene "Gutenbergstraße" und "Heinrich-Hertz-Straße" kommt es zu Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 27.938 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 130 m an die "Gutenbergstraße" und im Südwesten mit einer Breite von ca. 100 m an die "Heinrich-Hertz-Straße". Über beide Straßen erfolgt jeweils die **Zuwegung**.

Die **Topographie** des Grundstücks ist leicht geneigt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. In der u.g. Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 07.08.2025 wird jedoch darauf hingewiesen, dass das gesamte Grundstück nach der Darstellung der offiziellen Kartenwerke des Landesgrundwasserdienstes bzw. des Geologischen Dienstes NRW in einem Flussauengebiet liegt. In solchen Gebieten können Torfe und Schluffschichten vorhanden sein, die hoch zusammendrückbar und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Erfahrungsgemäß wechseln diese Schichten auf kurzer Distanz stark in Ihrer Mächtigkeit, so dass dieser Boden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren kann. Auch kann es in Flussnähe zu sehr unterschiedlichen Grundwasserständen als auch zu einem Hochwasserereignis kommen. Da das Grundstück bereits seit ca. 1974 insoweit schadenfrei bebaut ist, wirken sich diese Gegebenheiten aus Sicht des Unterzeichneten nicht auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil aus.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 07.08.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Die Behörde weist darauf hin, dass das zu bewertende Grundstück im östlichen Teil im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet der Erft liegt. Aufgrund von jahrhundertlangem Erzbergbau in der Eifel kann dieser Abschnitt erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) aufweisen. Dies ist insbesondere bei natürlich belassenen bzw. landwirtschaftlich genutzten Böden nachweisbar. In der Vergangenheit erfolgte Bodenumlagerungen (z.B. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führten i.d.R. zu Verdünnungen der Belastungen. Bodenuntersuchungen liegen der Behörde für das zu bewertende Grundstück nicht vor. Da das Grundstück bebaut ist, wirken sich diese ortsüblichen Gegebenheiten aus Sicht des Unterzeichneten nicht auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil aus.

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 07.08.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Nordöstlich, unweit des zu bewertenden Grundstücks, verläuft die "Erft". Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes**. Es liegt jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ teilweise in einem gefährdeten Bereich bei niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500). Da nur eine Gefährdung bei einem seltenen (extremen) Hochwasserereignis gegeben ist, wirken sich diese Gegebenheiten m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Gutenbergstraße XX" sowie mit zwei Tiefgaragen bebaut (**Bebauung**). Es ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 97 befindet sich im 3. Obergeschoss rechts des Hauses "Gutenbergstraße XX".

Anmerkung: Die Hausnummern der Aufteilungspläne, der Teilungserklärung und im Grundbuch entsprechen den tatsächlichen Hausnummern in der Örtlichkeit. Die Hausnummern in der Flurkarte (siehe Anlage 4) weichen jedoch hiervon ab und sind insoweit falsch.

Zum zu bewertenden Sondereigentum gehört der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 97.

Ferner ist ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz S 55 zugeordnet. Dieser befindet sich an der privaten Zufahrtsstraße im nordöstlichen Randbereich des zu bewertenden Grundstücks, ca. 150 m von der zu bewertenden Wohnung entfernt (siehe Anlage 4). Er ist in der Örtlichkeit mit "55" bezeichnet.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 04.08.2025 so dar, dass die Erschließungsanlagen als erstmalig hergestellt gelten. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 32 vom 14.07.1973 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. VI-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung 0° - 3°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, u.a. mit dem Mehrfamilienhaus "Gutenbergstraße XX" bebaut. Das Gebäude ist vollunterkellert, z.T. viergeschossig, z.T. fünfgeschossig erstellt. Es ist, wie ebenfalls bereits erwähnt, in Miteigentumsanteile aufgeteilt. In dem Wohnhaus "Gutenbergstraße XX" befinden sich insg. 18 Wohnungen.

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 97 befindet sich im 3. Obergeschoss rechts des Hauses "Gutenbergstraße XX", auf welches sich die folgende Baubeschreibung bezieht.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1974¹ (**Baujahr**) fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Wohnhaus Nr. XX

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : verputzt und gestrichen
- Decken : Betondecken über den Geschossen
- Treppen : Betontreppen mit Travertinbelag,
Metallgeländer und Metallhandlauf zu den
Geschossen
- Dach : Flachdach mit Metallabschlussleiste, z.T. als
Dachterrasse
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoff- bzw.
Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und
Gegensprechanlage
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über
Gussheizkörper mit Thermostatventilen

¹ Gebrauchsabnahmeschein vom 20.02.1974 zu **Baugenehmigung** Nr. 538/70 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnparks im Bergheim-Zieverich, Wohnpark Gutenbergstraße 4, 5, 6")

² 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.

Fußböden	: im Treppenhaus Travertinbelag im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus Wände halbhoch mit Natursteinplatten verblendet, darüber verputzt und gestrichen im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: z.T. isolierverglaste Metallfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung Wohnungseingangstüren als Holztüren in Metallzargen, Metalltüren im Kellergeschoss
Isolierung	: die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert
Beleuchtung und Belüftung	: gut
besondere Ausstattungs- merkmale	: Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppel- stegplatten eingedeckt; Balkone als auskragende Betonplatten mit Metallgeländer mit Holzwerkstoffausfachung

Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Fassade ist z.T. fleckig.

Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden. Der Betonboden im Kellergeschoss ist z.T. gerissen. Der Travertinbelag im Treppenhaus ist z.T. gerissen; es sind z.T. Beschädigungen im Wandbereich vorhanden.

Es sind z.T. Abplatzungen und Feuchtigkeit an der Untersicht der auskragenden Betonplatten der Balkone vorhanden.

Gem. Auskunft der Hausverwaltung steht in naher Zukunft eine weitere Dachsanierung an. Der entsprechende Beschluss wurde in der Eigentümerversammlung 2025 gefasst; die Kosten werden der vorhandenen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 97:

Sanitäre Einrichtg. : innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Badewanne, Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Fußböden : z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest

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

Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet

Warmwasser- versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer bzw. Elektro- Untertischgerät
Türen	: Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen
Balkon	: mit Estrichbodenbelag und Metallgeländer mit Holzwerkstoffausfachung, überdeckt durch den darüberliegenden Balkon, Zugang vom Wohnzimmer
Zustand	: Die Wohnung Nr. 97 befindet sich in einem leicht vernachlässigten, baulichen, Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die sanitären Einrichtungen sind überaltert,
z.T. beschädigt und entsprechen nicht mehr
heutigen Ansprüchen.

Es sind z.T. Beschädigungen im Boden- und
Wandbereich vorhanden. Die Bodenfliesen
fehlen teilweise.

Das Elektrountertischgerät in der Küche ist
angabegemäß defekt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 97 befindet sich, wie bereits erwähnt, im
3. Obergeschoss des Wohnhauses "Gutenbergstraße XX".

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 97:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Balkon.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung,
die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht.

Anmerkung: Der Balkon und alle Fenster sind nach Nordwesten, zur
"Gutenbergstraße" mit nahegelegendem Kreisverkehr hin, ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 97 liegt im Kellergeschoss. Er ist vermutlich massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und ist vermutlich durch eine einfache Holztür verschlossen.

An Gemeinschaftsräumen sind ein Trockenraum und ein Tischtennisraum im Kellergeschoss vorhanden.

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 des Wohnhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Dach:	- Dachsanierung
Fenster/Außentüren:	- z.T. Austausch der Fenster und Hauseingangstür
Leitungssysteme:	- z.T. Erneuerung der Elektroinstallationen (Verteilerkästen) und Klingelanlage
Heizungsanlage:	- Austausch des Heizkessels
Außenwände:	- Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem
Sonstiges:	- teilweise Balkonsanierung

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

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.

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

Mehrfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,5
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=8,00

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1974 Gebäudealter = 51 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine M oderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 51 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 11	+ 20	+ 30

gewählte RND-Verlängerung:

+ 11

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnung Nr. 97	1974	80 Jahre	-51 Jahre	+11 Jahre (I+M)	= 40 Jahre

(I+M)=Infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Wohnung Nr. 97, 3. Obergeschoss

Flur	2,32*1,88-0,79*0,22+0,98*1,50	5,66 m ²
Abstellraum	0,76*1,34	1,02 m ²
Bad	1,85*2,22-0,70*0,23	3,95 m ²
Schlafzimmer	3,71*3,92	14,54 m ²
Küche	3,72*2,17	8,07 m ²
Wohnzimmer	3,74*5,75	21,51 m ²
Balkon	1,98*6,37/4	3,15 m ²
insgesamt		<u>57,90 m²</u>

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : asphaltierte Privatstraße als Zufahrt zur Tiefgarage und den PKW-Außenstellplätzen; Zugang und Wege z.T. in Waschbetonplatten, z.T. Betonsteinplatten, z.T. in Betonrasengittersteinen; PKW-Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte; u.a. auch der zu bewertende Stellplatz Nr. S 55) in Betonpflastersteinen
- Eingrünung : Rasen, Gehölze, Baumbestand
- Einfriedung : Metallstabmattenzaun an Metallpfählen
- Sonstiges : Kinderspielplatz.

PKW-Außenstellplatz Nr. S 55 (Sondernutzungsrecht)

Wie bereits erwähnt, ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 55 mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Dieser PKW-Stellplatz ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt.

Anmerkung: Die Gesamtanzahl der PKW-Außenstellplätze im Bereich des zu bewertenden Stellplatzes S 55 stimmt mit der Anzahl gemäß Aufteilungsplan überein, jedoch weichen die Stückzahlen (rechts und links) der Zufahrtsstraße in der Örtlichkeit geringfügig von dem Aufteilungsplan ab. Auf dem mit "S 55" in der Örtlichkeit gekennzeichneten, zu bewertenden Stellplatz befindet sich, wie bereits erwähnt, ein abgemeldeter PKW.

Anmerkung: Die auf dem Lageplan der Sondernutzungsrechte (Anlage 3) verzeichneten "Tennisplätze" sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

5 Wertermittlung des 50,241 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 226

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

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

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

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 90.152,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 89.471,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird. Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1356 eingetragenen 50,241 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück / Grundstücks Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 226, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche: "Gutenbergstraße XX" in der Größe von 27.938 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 4, Gutenbergstraße XX gelegenen, im Aufteilungsplan mit der Nr. 097 bezeichneten Raumeigentumseinheit sowie dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem im Plan mit der Nr. S 55 bezeichneten ebenerdigen Kfz-Abstellplatz, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 25.09.2025, somit auf gerundet

EUR 90.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Eigentumswohnung Nr. 97 im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Balkon nebst wohnungsergänzendem Kellerraum sowie das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz Nr. S 55
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Gutenbergstraße XX ¹ 50127 Bergheim-Zieverich
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: 1974
Grundstücksgröße	: 27.938 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 57,90 m ²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: 97
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden; Hinweis auf Lage des Objektes im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet der Erft mit evtl. erhöhten Schwermetallgehalten
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

¹ Anmerkung: Die Hausnummern der Aufteilungspläne, der Teilungserklärung und im Grundbuch entsprechen den tatsächlichen Hausnummern in der Örtlichkeit. Die Hausnummern in der Flurkarte (siehe Anlage 4) weichen jedoch hiervon ab und sind insoweit falsch.

- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 04.08.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
- WEG-Verwaltung : Firma
SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH
An der Fuhr 1, 50997 Köln-Meschenich
- Hausgeld : EUR 184,-/Monat (enthält die Instandhaltungsrücklage und Heizkostenvorauszahlung)
- Nutzung des Objektes : die Wohnung ist vermietet
- auf dem Außenstellplatz ist ein abgemeldeter PKW abgestellt; nach Auskunft des Zwangsverwalters besteht jedoch kein Mietverhältnis.
- Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale, Beginn des Mietverhältnisses : Wohnung:
EUR 281,60 Nettokaltmiete
EUR 70,- Betriebskostenvorauszahlung
EUR 90,- Heizkostenvorauszahlung
EUR 441,60 Warmmiete
- Mietbeginn 01.10.2005
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Das Kellergeschoss und der wohnungs-ergänzende Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden.
- Wertermittlungstichtag : 25.09.2025
- Verkehrswert : EUR 90.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 27.11.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

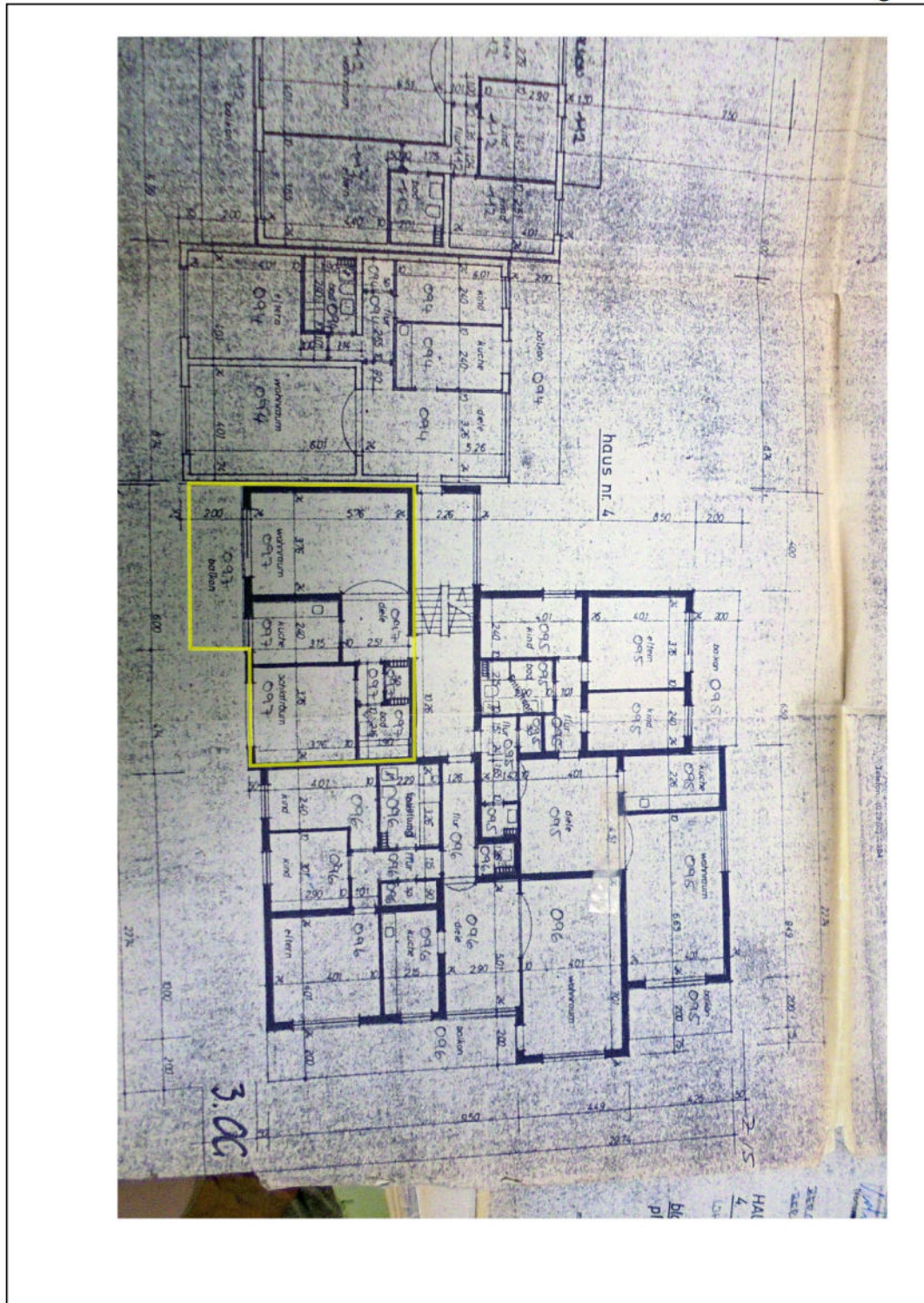
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

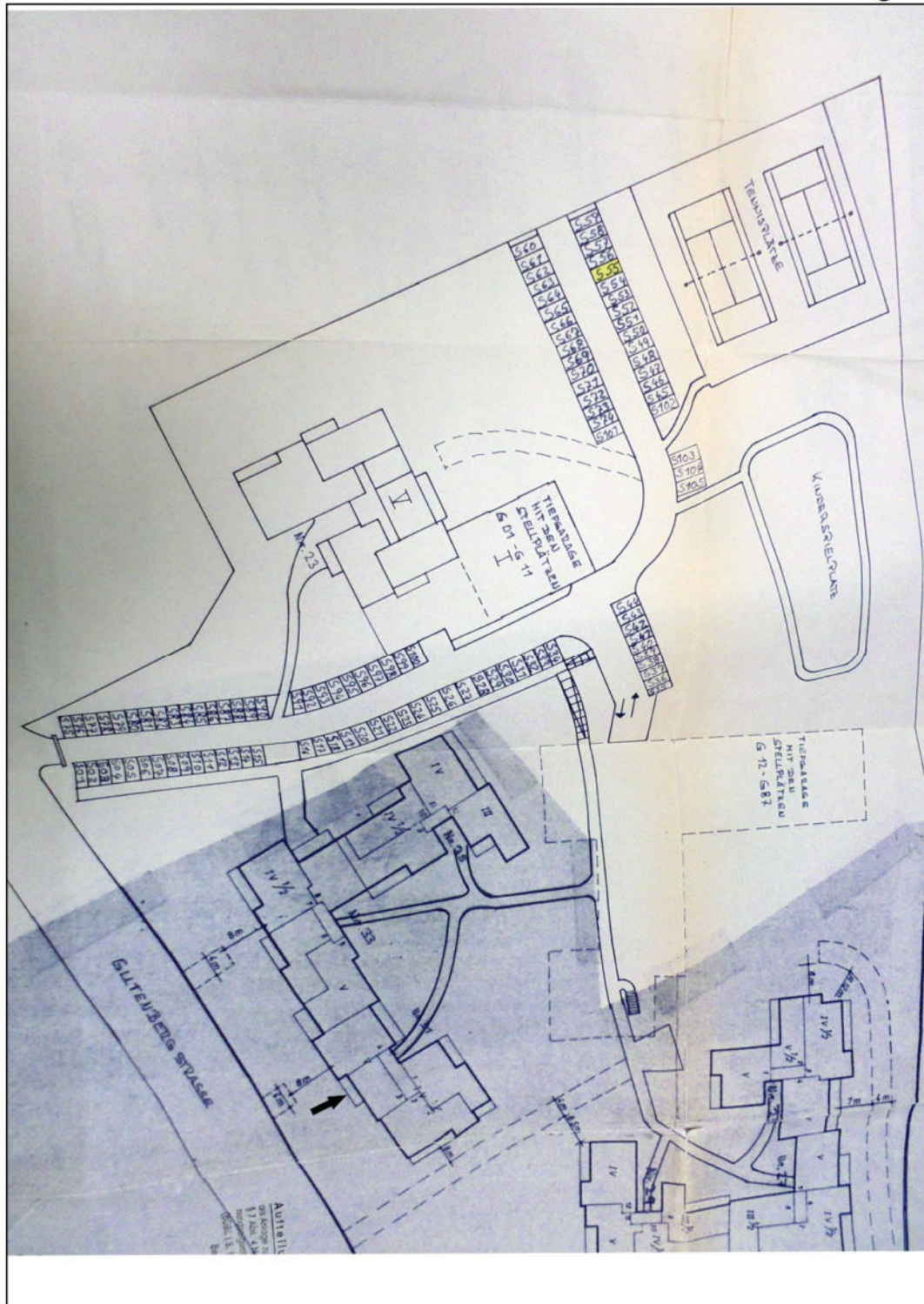
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1356, letzte Änderung 02.04.2025, Abdruck vom 25.07.2025
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
 - Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergheim
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
 - Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
 - Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
 - Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
 - 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 Bergheim
 - Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
 - Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
 - Teilungserklärung vom 10.08.1989 mit Aufteilungsplänen und Ergänzung vom 11.10.1989
 - Besitzerlangungsbericht des Zwangsverwalters Ulrich Bucher GbR
- vom WEG-Verwalter am 27.11.2025 überlassene Unterlagen
- Kopie des Beschlussbuches im pdf-Format
 - Kopie des Wirtschaftsplanes 2026
 - Jahresabrechnung 2024
 - Angaben zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- siehe gesonderte PDF-Datei -
Anlage 1 bis 2	: Grundrisse
Anlage 3	: Auszug aus dem Aufteilungsplan, Stellplatz S 55 (Sondernutzungsrecht)
Anlage 4	: Auszug aus der Flurkarte - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 5	: Stadtplanausschnitt - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 6	: Übersichtskarte - nicht Bestandteil der Internetversion -



Grundriss 3. OG



Auszug aus dem Aufteilungsplan, Stellplatz S 55 (Sondernutzungsrecht)