Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 162
mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 280
Im Wohnpark 34, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 6/21 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 03.08.2021
Ortstermin am	: 01.10.2021
Wertermittlungsstichtag	: 01.10.2021
Qualitätsstichtag	: 01.10.2021
Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	**: EUR 52.000,-**

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage des Grundstücks	10
3.3	Beschreibung des Grundstücks	11
4	Baubeschreibung	13
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	20
4.3	Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des 5.620 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Ertragswertverfahren	22
5.3	Vergleichswertverfahren	22
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Bewertung des in Abteilung II, lfd. Nr. 12 des Grundbuches eingetragenen Rechtes (Erwerbsvormerkung)	23
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
8	Literatur / Unterlagen	28

9 Anlagen 29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 03.08.2021 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4455 eingetragenen 5.620 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 34 im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 a bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz, der mit der Nr. 280 bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 01.10.2021, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anläßlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Die zu bewertende Wohnung, das Kellergeschoß, der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 162 a und die Tiefgarage konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen des Unterzeichneten aus anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 34" liegt im "Wohnpark Ahe". Der "Wohnpark Ahe" ist in mehrere Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) unterteilt. Zum einen bilden alle WEG's des "Wohnpark Ahe" zusammen eine Verwaltungseinheit bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen (Außenanlagen, hausübergreifende Heizungsanlagen, Schwimmbad usw.), für die die Hausverwaltung Reanovo zuständig ist. Zum anderen bildet die WEG "Ahe I" (mit den Häusern "Im Wohnpark 27-31" sowie "34" und "35"), in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter.

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]

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50127 Bergheim-Ahe Im Wohnpark 34
Eigentümer lt. Grundbuch	: *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4455
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 20
Flurstücke	: 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487
Größe	: 29.862 m²
Miteigentumsanteil	: 5.620 / 1.000.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 5.620 / 1.000.000 am Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 34 im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 a bezeichnet.

Verbunden hiermit ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz, in dem der Urkunde beigefügten Plan mit der Nr. 280 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte eingetragen in den Blättern 4294 bis 4494 (ausgenommen dieses Blatt).

lfd. Nr. 2/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten[1]

lfd. Nr. 3/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen[1]

lfd. Nr. 4/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten[1]

lfd. Nr. 5/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen[1]

lfd. Nr. 6/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 241[1]

lfd. Nr. 7/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 242[1]

[1] Dieses Recht zugunsten des vorliegenden Objektes wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 8/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 243[1]

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches[2] : lfd. Nr. 1, nur lastend auf dem Flurstück 533: Rohrleitungsrecht für die Kreiswerke Bergheim[3]

lfd. Nr. 2, nur lastend auf dem Flurstück 536: Wasserleitungsrecht für die Kreiswerke Bergheim[3]

lfd. Nr. 3, nur lastend auf dem Flurstück 535: Rohrleitungsrecht für die Kreiswerke in Bergheim[3]

lfd. Nr. 4, nur lastend auf dem Flurstück 537: Leitungsrecht für die Gemeinde Heppendorf[3]

lfd. Nr. 5, nur lastend auf den Flurstücken 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537 und 532: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten[3]

lfd. Nr. 6, nur lastend auf den Flurstücken 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537 und 532: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen[3]

---

[1] Dieses Recht zugunsten des vorliegenden Objektes wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

[2] Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4455, letzte Änderung 18.03.2021, Abdruck vom 12.08.2021

[3] Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 7, nur lastend auf den Flurstücken 535 und 533: Recht auf Betreibung einer Transformatorenstation[1]

lfd. Nr. 8, nur lastend auf dem Grundstück 537: Rohrleitungsrecht für die Kreiswerke Bergheim[1]

lfd. Nr. 9, nur lastend auf den Flurstücken 499 und 487: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten[1]

lfd. Nr. 10, nur lastend auf den Flurstücken 499 und 487: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen[1]

lfd. Nr. 11, nur lastend auf dem Flurstück 499: Recht auf Betreibung einer Transformatorenstation[1]

lfd. Nr. 12: Erwerbsvormerkung für XX.[2]

lfd. Nr. 15: Zwangsversteigerungsvermerk[1]

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden.

[1] Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.
[2] Dieses Recht wird unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

3.2 Lage des Grundstücks

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit, da sie unter einer lfd. Nummer im Grundbuch verzeichnet sind, und liegen im "Wohnpark Ahe" in Bergheim-Ahe, an den Straßen "Im Wohnpark" und der "Laacher Straße". Die Straße "Im Wohnpark" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Die "Laacher Straße" ist als wenig befahrene Ortseingangsstraße anzusprechen. Der Ortskern von Ahe ist ca. 500 m von dem vorliegenden Grundstück entfernt.

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage, die durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet ist.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 65.400 Einwohner. Der Stadtteil Ahe hat ca. 3.900 Einwohner.

Im Wohnpark befinden sich zwei Kioske. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Bergheim (ca. 5 km) vorhanden. Eine Nebenstelle der Stadtbücherei befindet sich im Objekt "Im Wohnpark 22". Zur Wohnanlage gehören Tennisplätze, Bowling- und Kegelbahnen, ein Schwimmbad sowie eine Sauna. Im Objekt "Im Wohnpark 31" befindet sich ein Kindergarten.

Eine Gemeinschaftsgrundschule ist in Ahe vorhanden. Gemeinschafts-hauptschule, Realschule und Gymnasium können in Bergheim besucht werden. Eine Gesamtschule ist in Quadrath-Ichendorf, in ca. 3 km Entfernung, vorhanden.

Die Stadtverwaltung und die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befinden sich ebenfalls in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim-Süd auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2 km entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Quadrath-Ichendorf, in ca. 3 km Entfernung. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Hennef (Sieg) - Köln Hbf - Kerpen-Horrem - Düren befindet sich in Kerpen-Sindorf, in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt.
Köln (Zentrum) ist ca. 22 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise zusammen. Auf dem nahegelegenen Flurstück 700 befindet sich ein bereits seit längerem leerstehendes Mehrfamilienhaus.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

Ferner ist das Objekt nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß. Die Erschließungsanlagen "Im Wohnpark" und "Laacher Straße" sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 27-28" befindet sich auf den Flurstücken 532, 533 und 535. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 29-31" befindet sich auf den Flurstücken 533, 535, 536, 537 und 538. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 34-35" befindet sich auf den Flurstücken 487 und 499. Die Flurstücke 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485 und 486 sind mit Betonpflastersteinen befestigt bzw. asphaltiert und dienen als PKW-Stellplätze.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 2. Obergeschoß des Wohnhauses Nr. 34 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 a bezeichnet ist und sich im Kellergeschoß desselben Gebäudes befindet.

Die unbebauten Bereiche des o.g. Grundstücks bilden einen Teil der Außenanlagen des "Wohnpark Ahe".

Das mit dem Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 280 bezieht sich auf einen Stellplatz in der Tiefgarage, die sich z.T. unter dem Gebäudekomplex "Im Wohnpark 34-35" und z.T. unter dem unbebauten Grundstück befindet.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Es handelt sich um baureifes Land, das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., daß sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muß.

4 Baubeschreibung

Die Flurstücke 487 und 499 sind, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 34-35" bebaut, welche in Wohneigentum aufgeteilt sind.

In dem vollunterkellerten, 5-geschossigen Wohnhaus Nr. 34 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 bezeichneten Wohnung. Diese Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoß.

Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. im Jahre 1972 erstellt. In der Vergangenheit wurden einige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt (Balkone saniert, Hauseingangstürelement erneuert (ca. 1995), Eingangsüberdachung erneuert, Zuwasserleitungen durch eine Innenbeschichtung saniert, Wände und Decken im Treppenhausflur bereichsweise neu verputzt (2021), bereichsweise ein Kunstharzputz-Verbundsystem zur Fassadensicherung aufgebracht (2016) usw.; Heizkreis der Wohnhäuser 32-35: Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ("Dachs") (2017) usw.). Diese Gegebenheiten führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) (siehe Punkt 4.1).

Die folgende Baubeschreibung[1] fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt das Wohnhaus "Im Wohnpark 34" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 162 befindet.

<u>Gemeinschaftseigentum:</u>
Rohbau

Fundamente	: Beton
Wände	: Außenwände Keller: Beton, sonst massiv Innenwände: Bimsstein

[1] 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.

Fassade	: im Bereich des Hauseingangs, der Kellerausgänge und der Tiefgaragenzufahrt in Kunstharzputz, im Übrigen mit Travertin verkleidet
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetontreppen mit Travertinbelag, Metallgeländer und kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zu den Geschossen, Treppe in glatt gestrichenem Beton, mit kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zum Kellergeschoß
Dach	: Flachdach, seitlicher Dachabschluß mit Blech verkleidet
Ausbau	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Rauchabzugsanlage im Treppenhaus über automatisch zu öffnende, isolierverglaste Kunststofffenster, Briefkasten-anlage im Treppenhausflur, Kabelfernsehanschluß
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk "Dachs") für die Häuser 32-35 befindet sich im Haus Nr. 34)
Fußböden	: im Treppenhaus Travertinbodenbelag, im Kellergeschoß Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus tlw. unterer Bereich mit Marmor verkleidet, darüber Strukturputz und gestrichen, tlw. in Buntsteinputz, im Kellergeschoß gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen (tlw. Strukturputz), im Kellergeschoß gestrichen

Fenster	: z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. Glasbausteinfenster, im Treppenhaus Glasbausteinfenster mit integrierten, isolierverglasten Kunststofffenstern, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster mit Sicherheitsverglasung
Fensterbänke	: Außen: z.T. in Stein, z.T. in Metall
Rolläden	: Kunststoffrolläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), feuerhemmende Tür zum Kellergeschoß, Kellertüren als Metalltüren in Metallzargen, Kelleraußentür als Metalltür
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
Besonders zu bewertende Bauteile	: Balkone als auskragende Betonplatten, mit Metallgeländer mit Kunststoff-Ausfachung; Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffplatten-Füllung
Zustand	: Das Wohnhaus Nr. 34 befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Glasbausteinfenster im Treppenhaus sind z.T. beschädigt. Die Lackierung und die Verglasung der Hauseingangstür ist jeweils verkratzt. Die Kunststoffüberzüge der Geschoßtreppen-Handläufe sind z.T. beschädigt. Die Travertinbodenbeläge im Treppenhausflur und auf den Geschoßtreppen sind teilweise beschädigt. Die Kellertür ist beschädigt/verbogen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 162:

Sanitäre Einrichtg. Wohnung Nr. 162	: innenliegendes Gäste-WC, vermutlich mit Zwangsentlüftung, vermutlich mit WC und Stand-Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen. Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Fußböden	: vermutlich z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, auf dem Balkon mit Kunststeinplatten ausgelegt
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet
Warmwasser-versorgung	: vermutlich z.T. über Elektrodurchlauferhitzer, z.T. über Elektrowarmwasserbereiter
Fenster[1]	: vermutlich einfach verglaste Holzfenster
Rolläden	: Kunststoffrolläden

[1] Gemäß Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Fenster innerhalb seiner Wohnung auf eigene Kosten durch die Verwaltung einbauen zu lassen. Die entsprechenden Kosten sind auf Grund eines Kostenvoranschlages vor Auftragserteilung an die Verwaltung zu zahlen.

Türen	: Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Metallzargen
Balkon 1	: als auskragende Betonplatte, vermutlich mit Kunststeinplatten ausgelegt, mit Metallgeländer mit Kunststoff-Ausfachung, Zugang vom Wohnzimmer aus, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon
Balkon 2	: als auskragende Betonplatte, vermutlich mit Kunststeinplatten ausgelegt, mit Metallgeländer mit Kunststoff-Ausfachung, Zugang vom Schlafzimmer aus, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon
Besonders zu bewertende Bauteile	: vermutlich Einbauschrank im Flur
Zustand	: Die Wohnung Nr. 162 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Wohnung Nr. 162 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind alte, verwitterte, einfach verglaste Holzfenster vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 162 liegt, wie bereits ausgeführt, im 2. Obergeschoß.

Grundrißeinteilung (lt. Aufteilungsplan)
Wohnung Nr. 162: 4 Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, 2 Balkone.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.
Anmerkung: Der Balkon 1 ist zum Hauseingang hin, der Balkon 2 zur Tiefgaragenzufahrt hin ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum mit der Nr. 162 a gemäß Aufteilungsplan ist vermutlich massiv von den anderen Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür verschlossen.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen diverse Gemeinschaftsräume, wie Waschraum, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Festraum usw., zur Verfügung.

Tiefgarage (Im Wohnpark 34-35)
Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine in Stahlbeton erstellte Garage, die sich z.T. unter dem Gebäude bzw. z.T. unter dem unbebauten Grundstück befindet. Es sind insgesamt 54 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über zwei, mit Metallaußentüren verschlossene, Zugänge vom Innenhof aus bzw. über eine mit Betonpflastersteinen ausgelegte Zufahrt. Die Tiefgarage ist durch ein elektrisch betriebenes, kunststoffbeschichtetes Metallsektionaltor verschlossen. Es sind eine Betonaußentreppe mit Granitbelag und eine Außentreppe in glatt gestrichenem Beton, jeweils mit Metallgeländer und Metallhandlauf, vorhanden. Bei dem Boden der Tiefgarage handelt es sich um einen Asphaltestrichboden. Die Wände, die Zwischenstützen und die Decke sind gestrichen. Die Wände sind bereichsweise mit Blech verkleidet. Es sind Glasbausteinfenster vorhanden. Die Belüftung erfolgt über elektrisch betriebene Lüfter.

An dem PKW-Stellplatz Nr. 280 besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten der vorliegenden Einheit.

Die Tiefgarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Tiefgarage wurde im Herbst 2009 saniert (neuer Asphaltestrich, Betonsanierung, Malerarbeiten an den Stützen, den Wänden und der Decke, bereichsweise Blechverkleidung der Wände, neuer Granitbodenbelag auf den Außentreppen). Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Geländer der Außentreppen müssen gestrichen werden und der Granitbelag ist beschädigt. Im Wand- und Deckenbereich ist bereichsweise Feuchtigkeit, z.T. mit Ausblühungen und Schimmelbildung und leichten Betonschäden, vorhanden.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2021 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/ Modernisierungsgrades erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema[1]:

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

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2021 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 49 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
Alter = 49 Jahre =>	+ 0	+ 3	+ 10	+ 19	+ 29

gewählte RND-Verlängerung: **± 1**

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

Wertermittlungsjahr: 2021					
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Restnutzungsdauer (RND)**
Eigentumswohnung	1972	80 Jahre	-49 Jahre	+1 Jahre (I+M)	**= 32 Jahre**

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

[1] gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW
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 (WoFlV)

Wohnung Nr. 162 (laut Aufteilungsplan)

Flur 1	1,15*3,40*0,97	3,79 m²
Küche	2,40*3,40*0,97	7,92 m²
Abstellraum	1,01*1,40*0,97	1,37 m²
Gäste-WC	1,01*1,90*0,97	1,86 m²
Wohnzimmer	5,76*5,01*0,97	27,99 m²
Balkon 1	2,00*3,90*1/4	1,95 m²
Flur 2	1,01*5,40*0,97	5,29 m²
Kinderzimmer 1	2,65*3,40*0,97	8,74 m²
Bad	2,65*1,90*0,97	4,88 m²
Kinderzimmer 2	3,76*2,40*0,97	8,75 m²
Schlafzimmer	3,51*4,10*0,97	13,96 m²
Balkon 2	2,00*4,40*1/4	2,20 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 162 insgesamt		88,70 m²

4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser-, Strom-, Gas- und Kanal vorhanden.

Zur Wohnanlage "Im Wohnpark" gehören Bowling- und Kegelbahnen ("Freizeitzentrum"), ein Schwimmbad, eine Sauna, Tennisplätze sowie Spielplätze.

Die Befestigungen (Zugänge, Gartenwege, Zufahrten) des "Wohnpark Ahe" sind z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Beton- bzw. Waschbetonplatten und z.T. in glatt gestrichenem Beton erstellt.

Die unbebauten Grundstücksbereiche des "Wohnpark Ahe" sind mit Rasen eingegrünt und mit Gehölzen bestanden und es sind Pflanzbeete vorhanden, die z.T. mit massiven Sockeln mit Travertinverblendung und Betonplattenabdeckung abgegrenzt sind. Der "Wohnpark Ahe" ist z.T. mit Holzjägerzäunen und z.T. mit Metallgitterzäunen eingefriedet. Es sind Außenbeleuchtungen vorhanden.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und die Betonplatten der Wege sind teilweise gerissen. Die mit Travertin verblendeten Abfangungssockel weisen z.T. Beschädigungen auf. Die Außenleuchten sind teilweise defekt; die Eigentümergemeinschaft hat die sukzessive Erneuerung der Leuchten beschlossen.

5 Wertermittlung des 5.620 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487

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 § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 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 58.176,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so daß der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4455 eingetragenen 5.620 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 34 im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 162 a bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz, der mit der Nr. 280 bezeichnet ist, wird, ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 01.10.2021 somit auf gerundet

EUR 52.000,-

geschätzt.

6 Bewertung des in Abteilung II, lfd. Nr. 12 des Grundbuches eingetragenen Rechtes (Erwerbsvormerkung)

Zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils ist in Abteilung II des Grundbuches folgendes Recht eingetragen:

lfd. Nr. 12: "Erwerbsvormerkung für XX"

- nicht Bestandteil der Internetversion -

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 2. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses in einer Wohnanlage, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, 2 Fluren, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, 2 Balkonen (Wohnung Nr. 162) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 162 a) sowie das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 280
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Im Wohnpark 34 50127 Bergheim-Ahe
Wohnlage	: mäßig
Baujahr	: ca. 1972
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	: 88,70 m²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 162
Eigentümer lt. Grundbuch	: - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 12: Erwerbsvormerkung[1] keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden

[1] Dieses Recht wurde unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

Altlasten/-kataster	: Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: An den Häusern des "Wohnpark Ahe" haben sich in der Vergangenheit z.T. Platten der Travertinfassadenverkleidung gelöst. Daher fordert die Stadt Bergheim Sicherungsmaßnahmen gegen herabfallende Fassadenteile v.a. im Eingangsbereich. Im Bereich des vorliegenden Wohnhauses 34 wurde daher im Bereich der Hausein- und -ausgänge ein Kunstharzputz-Verbundsystem aufgebracht und es wurden Metallgitterzäune als Schutzzäune errichtet.
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz stehen vermutlich leer
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 17.08.2021 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Firma Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH Ludwig-Erhard-Straße 8 41564 Kaarst
Hausverwaltung (Außen-/Gemeinschaftsanlagen)	: Reanovo Regionaldirektion West Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0

Hausgeld	: EUR 292,-/Monat		WEG-Verwalter Keuter
	EUR 219,-/Monat		WEG-Verwalter Reanovo (enthält die Heizkosten-vorauszahlung)
	EUR 511,-/Monat		insgesamt

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis/Bemerkung : In der Wohnanlage "Im Wohnpark" fallen überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten (u.a. durch mehrere Verwalter) an.

Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung, des Kellergeschosses/des wohnungsergänzenden Kellerraumes und der Tiefgarage von innen war nicht möglich.

Wertermittlungsstichtag : 01.10.2021

Verkehrswert[1] **: EUR 52.000,-**
(ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Wert des in Abt. II, lfd. Nr. 12 des Grundbuches eingetragenen Rechtes (Erwerbsvormerkung) **: Der Wert der Erwerbsvormerkung ermittelt sich aus dem Verkehrswert (EUR 52.000,-) abzüglich evtl. vorrangiger Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches. Das vorliegende Recht kann daher maximal den vollen Verkehrswert des Objektes ausmachen.**

Euskirchen/Dom-Esch, den 09.11.2021

W. Otten

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

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

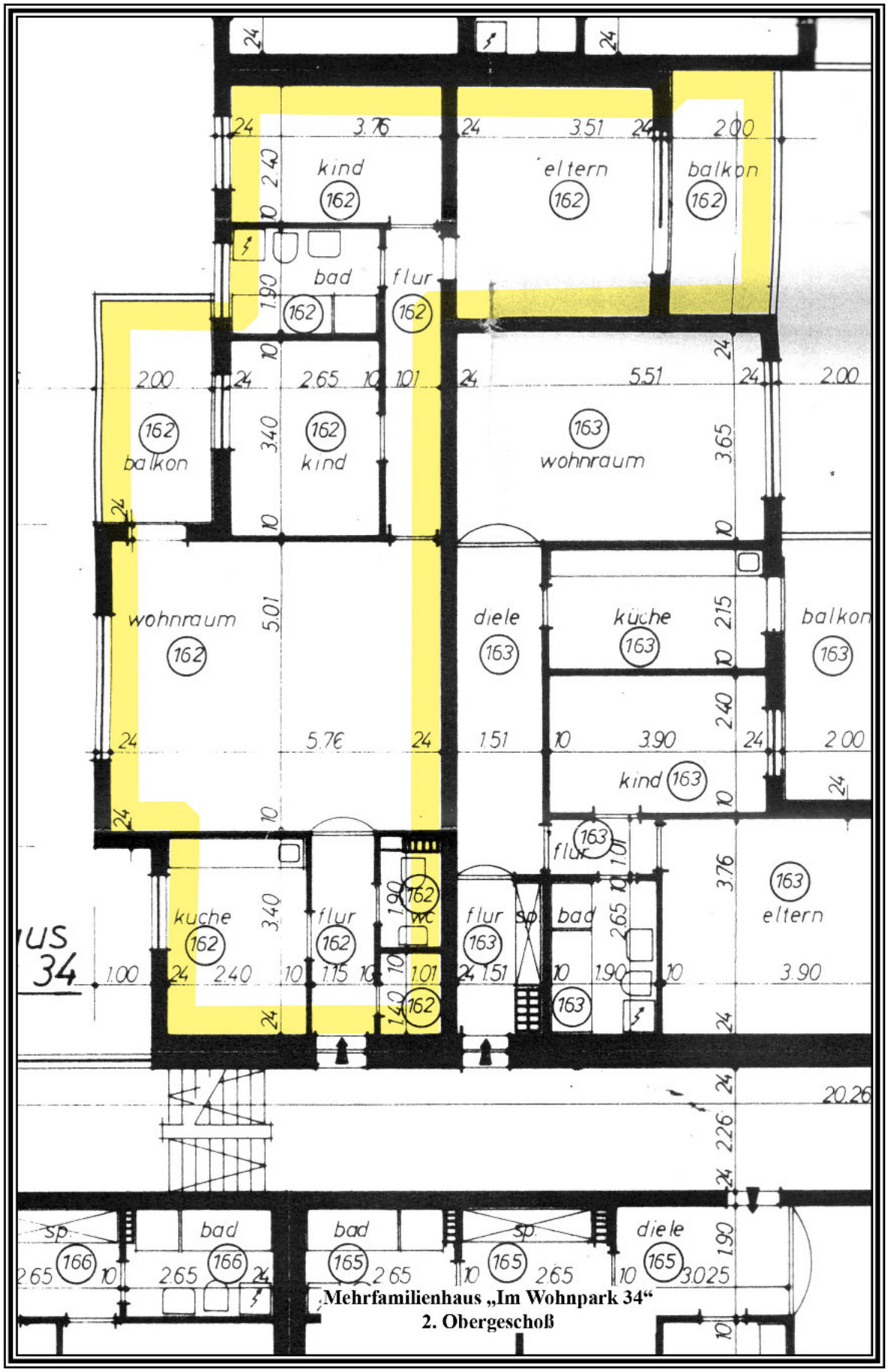
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- 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, Simon, Weyers, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2021 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

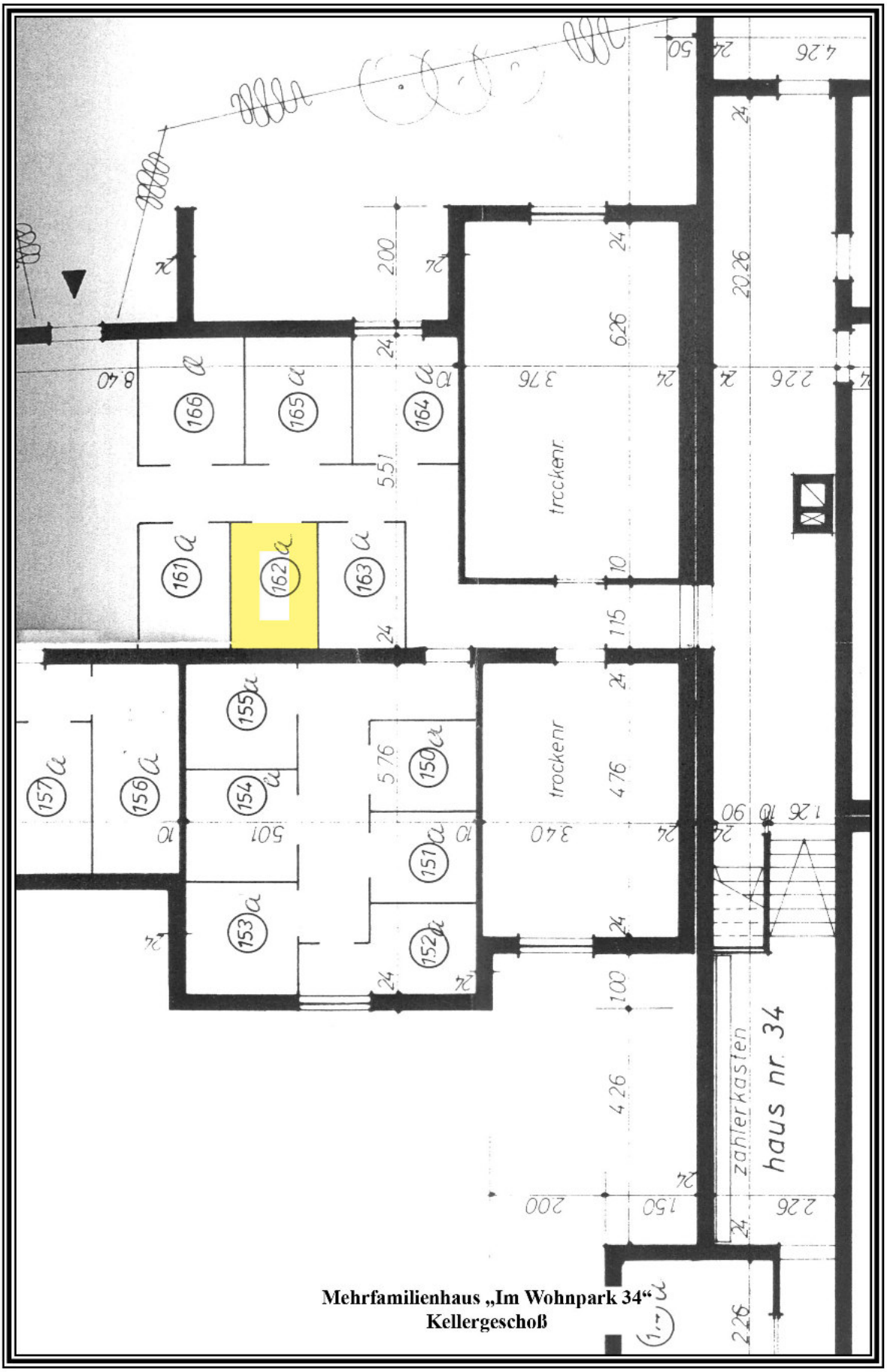
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4455, letzte Änderung 18.03.2021, Abdruck vom 12.08.2021
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Kopien der Bewilligungserklärungen zu dem in Abt. II, lfd. Nr. 12 eingetragenen Recht

9 Anlagen

Anlage 1 bis 6	Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 7 bis 9	Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Grundrisse)
Anlage 10	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500 *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 11	Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 12	Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*

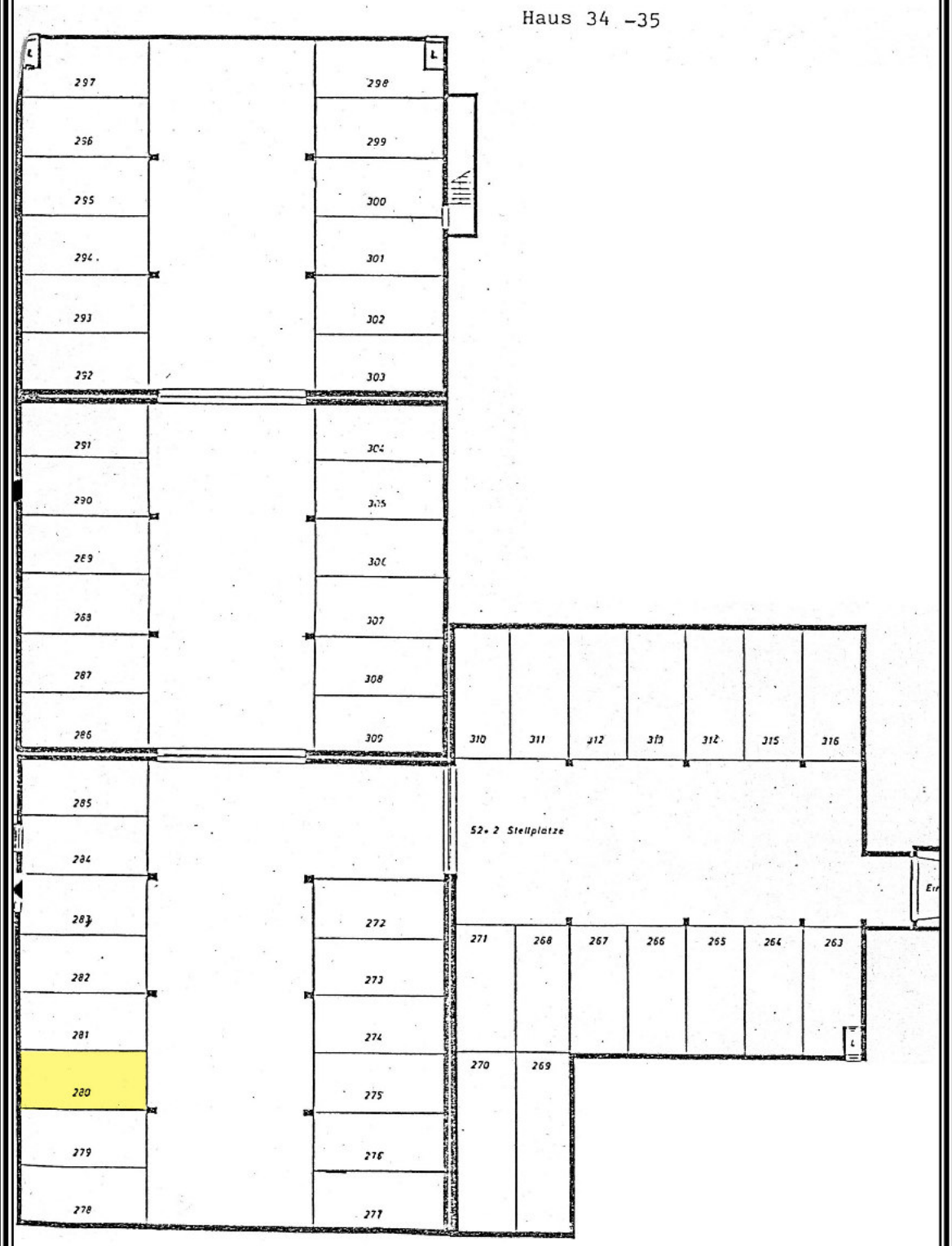


Auszug aus dem Aufteilungsplan



Mehrfamilienhaus „Im Wohnpark 34“
Kellergeschoß

Auszug aus dem Aufteilungsplan



Tiefgarage (Im Wohnpark 34-35)

Auszug aus dem Aufteilungsplan