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 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 mit Kellerraum
sowie einem PKW-Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)
Birkenweg XX, 50126 Bergheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren ./.
Bergheim, Birkenweg XX
- 32 K 18/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 19.08.2024
Ortstermin am	: 17.10.2024
Wertermittlungsstichtag	: 17.10.2024
Qualitätsstichtag	: 17.10.2024
Verkehrswert	**: EUR 80.000,-**

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 290 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 588	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.2.1	Verifizierung des Ertragswerts mit Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung	19
5.3	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 19.08.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 4176 eingetragenen 290 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 588, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Birkenweg XX" in der Größe von 3.312 m²,

  verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Haus 12 im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss Mitte links) bezeichneten Wohnungseigentum nebst Balkon und einem Kellerraum (Lager) im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit der gleichen Nr. bezeichnet

  sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Plan mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnet,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 08.10.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Donnerstag, den 17.10.2024, 15.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:
- Herr XX, Eigentümer
- sowie 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.

Das Objekt ist 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]

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	:	50126 Bergheim Birkenweg XX
Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* –
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Bergheim, Blatt 4176
Gemarkung	:	Bergheim
Flur	:	1
Flurstück	:	588
Größe	:	3.312 m²
Miteigentumsanteil	:	290 / 10.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	:	290 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 588, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Birkenweg XX" in der Größe von 3.312 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Haus 12 im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss Mitte links) bezeichneten Wohnungseigentum nebst Balkon und einem Kellerraum (Lager) im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit der gleichen Nr. bezeichnet.

		Diesem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Plan - Anlage 3 - mit den Buchstaben A-B-C-D-A eingeräumt. weitere Eintragungen siehe Grundbuch
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 8: Eigentumsvormerkung[2] lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.09.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim, an der Straße "Birkenweg", ca. 1 km vom Stadtkern von Bergheim entfernt. Die Straße "Birkenweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Bergheim (Mitte) hat ca. 6.400 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Bergheim besucht werden. Ein Gymnasium, eine Haupt- und eine Realschule sind fußläufig zu erreichen. Eine Gesamtschule kann in Quadrath-Ichendorf (ca. 5 km) besucht werden.

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

---

[1] Grundbuch von Bergheim, Blatt 4176, letzte Änderung 18.06.2024, Abdruck vom 16.08.2024

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

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Bergheim, in ca. 2 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung.
Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie Mehrfamilienhäusern z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise, z.T. als Geschosswohnungsbau zusammen.

Zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw., die über das Maß an Beeinträchtigungen einer städtischen Lage hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 3.312 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 51 m die Straße "Birkenweg" und ist im Mittel ca. 63 m tief.

Das Grundstück ist z.T. eben, z.T. geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Die Behörde weist darauf hin, dass das Grundstück im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet der Erft liegt. Aufgrund von jahrzehntelangem 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) führen i.d.R. zu Verdünnungen der Belastungen. Bodenuntersuchungen liegen der Behörde zu dem zu bewertenden Grundstück nicht vor. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung geht der Unterzeichnete davon aus, dass sich diese ortsüblichen Gegebenheiten nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils auswirken.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei weiteren Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 23.08.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadens-gefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die "Erft" verläuft westlich in ca. 350 m Entfernung; die "kleine Erft" verläuft östlich in ca. 200 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Birkenweg XX und XX" sowie mit drei PKW-Garagen[2] bebaut. In dem Kellergeschoss der Wohnhäuser sind insgesamt 13 PKW-Garagen vorhanden.

---

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

[2] Die 3 PKW-Garagen sind nicht abschließend eingemessen und in die Liegenschaftskarte (siehe Anlage 23) eingezeichnet. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch keiner Einmessungspflicht, da er vor dem 01.08.1972 errichtet wurde. Somit sind bei der weiteren Wertermittlung keine gesonderten Vermessungskosten zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Gemäß Teilungserklärung sind insgesamt 29 Wohneinheiten vorhanden, wovon sich 20 Wohnungen im Wohnhaus "Birkenweg XX" befinden. Im Erdgeschoss Mitte links des Mehrfamilienhauses "Birkenweg XX" befindet sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 3 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Hauses befindet.

Das mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz bezieht sich auf einen oberirdischen Stellplatz, der im Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnet ist und sich im südlichen Grundstücksbereich, vor dem Haus "Birkenweg XX", befindet.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 21.08.2024 ist die Erschließungsanlage "Birkenweg" erstmalig hergestellt. 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.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie Mehrfamilienhäusern z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise, z.T. als Geschosswohnungsbau zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)[1] ("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

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Birkenweg XX und XX" und drei PKW-Garagen bebaut. Das Mehrfamilienhaus "Birkenweg XX" ist vollunterkellert, dreigeschossig erstellt. Das Mehrfamilienhaus "Birkenweg XX", in dem sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist vollunterkellert, z.T. fünfgeschossig erstellt. Auf dem Dach des Wohnhauses befindet sich eine Mobilfunkantenne[2].

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Kellergeschoss nach Südwesten hin offen erstellt und kann von dort begangen werden bzw. die vorhandenen PKW-Garagen können von dort befahren werden.

Baubehördlichen Unterlagen aus dem Ursprungsbaujahr sind bei der Stadt Bergheim nicht auffindbar. Die Gebäude wurden ca. im Jahre 1961 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung[3] fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines und bezieht sich auf das Wohnhaus "Birkenweg XX", in dem sich die Wohnung Nr. 3 befindet.

---

[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.

[2] gem. Auskunft des WEG-Verwalters besteht ein Gestattungsvertrag mit dem Betreiber der Antenne. Der "Ertrag" beläuft sich auf EUR 119,-/Jahr. Dies wirkt sich aufgrund der Geringfügigkeit nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 aus.

[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.

Wohnhaus (Gemeinschaftseigentum)

Rohbau

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	Sockel und Kellergeschoss verputzt und gestrichen, im Übrigen weitgehend mit Klinkern verblendet, z.T. gestrichen
Decken	:	Betondecken
Treppen	:	massive Hauseingangstreppe mit Metallgeländer; massive Kelleraußentreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf; Metallfeuerleitern; Betontreppe mit Kunststeinboden und Metallgeländer
Dach	:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall
Dachentwässerung	:	innenliegend
Schornstein	:	ab Dachaustritt in Ziegelsteinen, mit Metallabdeckung

Ausbau

Installation	:	Wasserleitungen in Metallrohren; Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage; Briefkastenanlage im Treppenhausflur; Aufzug (BJ 2018, 5 Personen, 400 kg Traglast)
Heizung	:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden	:	Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden

Wandbehandlung	:	verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	:	verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	:	z.T. einfachverglaste Betonfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster (auch in der zu bewertenden Wohnung); im Kellergeschoss einfachverglaste Holzfenster
Türen	:	Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung; Wohnungseingangstüren als Holztüren in Holzzargen; im Kellergeschoss Metalltüren, z.T. feuerhemmend; Kelleraußentüren als Metalltüren mit Isolierglasfüllungen
Beleuchtung und Belüftung	:	gut
weitere Ausstattungs-merkmale	:	Balkone/Loggien als auskragende Betonplatten z.T. mit Metallgeländer, z.T. mit massiver Brüstung und aufstehendem Metallgeländer; Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Wellkunststoff-platteneindeckung
Zustand	:	Das Wohnhaus "Birkenweg XX" befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden. Die Fenster sind z.T. überaltert, verwittert und z.T. einfachverglast. Die Verglasungen sind z.T. beschädigt.

Im Kellergeschoss sind z.T. Beschädigungen im Boden und Wandbereich vorhanden. Es ist ferner z.T. Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden.

Im Treppenhaus sind z.T. Putzschäden im Wandbereich vorhanden. Die Briefkasten-anlage ist z.T. verbeult.

In der zu bewertenden Wohnung sind die Heizkörper überaltert und überprüfungsbedürftig.

Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum)

Sanitäre Einrichtg.

Erdgeschoss	: innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Badewanne, Stand-WC mit Drückspüler und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.
Fußböden	: z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Parkett-bodenbelag, z.T. gefliest
Wandbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Heizung	: über Metallradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasser-versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Rollläden	: Kunststoffrollläden

Türen	: Innentüren als Holztüren in Holzzargen
Balkon/Loggia	: als auskragende Betonplatte mit Estrichbodenbelag, mit massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer; überdacht durch den darüberliegenden Balkon/Loggia
Zustand	: Die Wohnung Nr. 3 befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und starke Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen vorhanden. Die Türen und Türzargen weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Es ist z.T. messbare Feuchtigkeit und Stockflecken mit Schimmelbildung im Wandbereich vorhanden. Es sind z.T. Risse im Wandbereich vorhanden. Die Elektroinstallationen sind z.T. provisorisch auf Putz erstellt und überprüfungsbedürftig. Die sanitären Einrichtungen sind überaltert und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Die Wasserinstallationen sind überprüfungsbedürftig.

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich, wie bereits erwähnt, im Erdgeschoss Mitte links, des Wohnhauses "Birkenweg XX".

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 3:
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon/Loggia

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

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 3 befindet sich im Kellergeschoss des Wohnhauses und ist mit einer Holzlattenabtrennung von den angrenzenden Kellerräumen abgeteilt. An Gemeinschaftsräumen sind ein Fahrradkeller und ein Trockenraum 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 (GND) der Wohnung Nr. 3 wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren[2] Vergangenheit erfolgten am Objekt folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

<u>Fenster/Außentüren</u>
- Austausch der Hauseingangstür und Kelleraußentüren
- Austausch der Garagentore

<u>Leitungssysteme</u>
- vereinzelt und bereichsweise Austausch der Wasserleitungen

[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.

Innenausbau
- Balkonsanierung ca. im Jahre 2011
- teilweise Innenrenovierung

Sonstiges
- im Jahre 2018 Erneuerung des Aufzugs aus dem Jahre 1961

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema[1]:

Wohnung Nr. 3

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		**Punkte=1,50**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1961 Gebäudealter = 63 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 = 63 Jahre =>	+ 2	+ 9	+ 19	+ 29	+ 41

gewählte RND-Verlängerung: **+ 3**

[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.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive[1] Baujahr sowie die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnung Nr. 3	1961 (g)	80 Jahre	-63 Jahre	+3 Jahre (I+M)	**= 20 Jahre**

(g)=geschätzt
(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnfläche (lt. Aufmaß)
Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss

Diele	2,03*2,57+1,33*3,02	9,23 m²
Wohnzimmer	3,97*7,02	27,87 m²
Balkon/Loggia	1,05*3,99/4	1,05 m²
Schlafzimmer	4,01*3,99	16,00 m²
Küche	2,61*2,56	6,68 m²
Bad	1,84*2,57	4,73 m²
Wohnung Nr. 3 insgesamt		65,56 m²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

[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.

Befestigung	:	drei PKW-Außenstellplätze und Mülltonnen-abstellplatz in Beton; Zugang und Außen-treppe in Betonplatten; Zufahrt zu den PKW-Garagen in Beton; massive Stützwände zum terrassenförmig angelegten Garten, z.T. mit aufstehendem Metallgeländer
Eingrünung	:	Rasen, Gehölze, Hecken

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt. Es sind z.T. Risse, Beschädigungen sowie Feuchtigkeit an der Stützmauer vorhanden. Die Metallgeländer sind z.T. korrodiert.

PKW-Stellplatz, der im Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnet ist (Sondernutzungsrecht):
Wie bereits erwähnt ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz, der im Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnet ist, mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Dieser PKW-Stellplatz befindet sich vor dem Wohnhaus "Birkenweg XX". Der Stellplatz ist mit Beton befestigt.

5 Wertermittlung des 290 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 588

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2.1 Verifizierung des Ertragswerts mit Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung

- 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 Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert-verfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 79.916,- 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 Bergheim, Blatt 4176 eingetragenen 290 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 588, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Birkenweg XX" in der Größe von 3.312 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Haus 12 im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (Erdgeschoss Mitte links) bezeichneten Wohnungseigentum nebst Balkon und einem Kellerraum (Lager) im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit der gleichen Nr. bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Plan mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.10.2024, somit auf gerundet

EUR 80.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	:	Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss (Mitte links) eines Mehrfamilien-wohnhauses, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon/Loggia nebst wohnungsergänzendem Kellerraum sowie das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Birkenweg XX 50126 Bergheim
Wohnlage	:	gut
Baujahr	:	ca. 1961
Grundstücksgröße	:	3.312 m²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	:	65,56 m²

Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* –
Eintragungen in Abt. II	:	keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	:	keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	:	keine Eintragungen vorhanden; Hinweis auf Lage des Objektes im ehemaligen 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
Einmessung	:	die 3 PKW-Garagen sind noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden
Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.08.2024 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwaltung	:	Immobilien Lemm Köln-Aachener-Straße 89 50127 Bergheim
Hausgeld	:	EUR 359,-/Monat (enthält die Heizkosten-vorauszahlung sowie Instandhaltungsrücklage)
Nutzung des Objektes	:	vermietet

Miete, Nebenkostenvoraus- zahlungspauschale, Beginn des Mietver- hältnisses	:	EUR 386,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 168,-/Monat Nebenkostenvorausz., Mietbeginn: 01.02.2012
Gewerbebetrieb	:	in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	:	es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	:	17.10.2024
Verkehrswert	:	**EUR 80.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 03.12.2024

W. Otten

7 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

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bergheim, Blatt 4176, letzte Änderung 18.06.2024, Abdruck vom 16.08.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 21.08.2024
- Bauakte der Stadt Bergheim
- Teilungserklärung UR. Nr. 566/2003 und Ergänzung zur Teilungserklärung UR-Nr. 47/2008
- Kopie der Bewilligungserklärung UVZ-Nr. 172/2023 zu der Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 8 des Grundbuches
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 05.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 23.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 21.08.2024
- 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 vom 22.08.2024

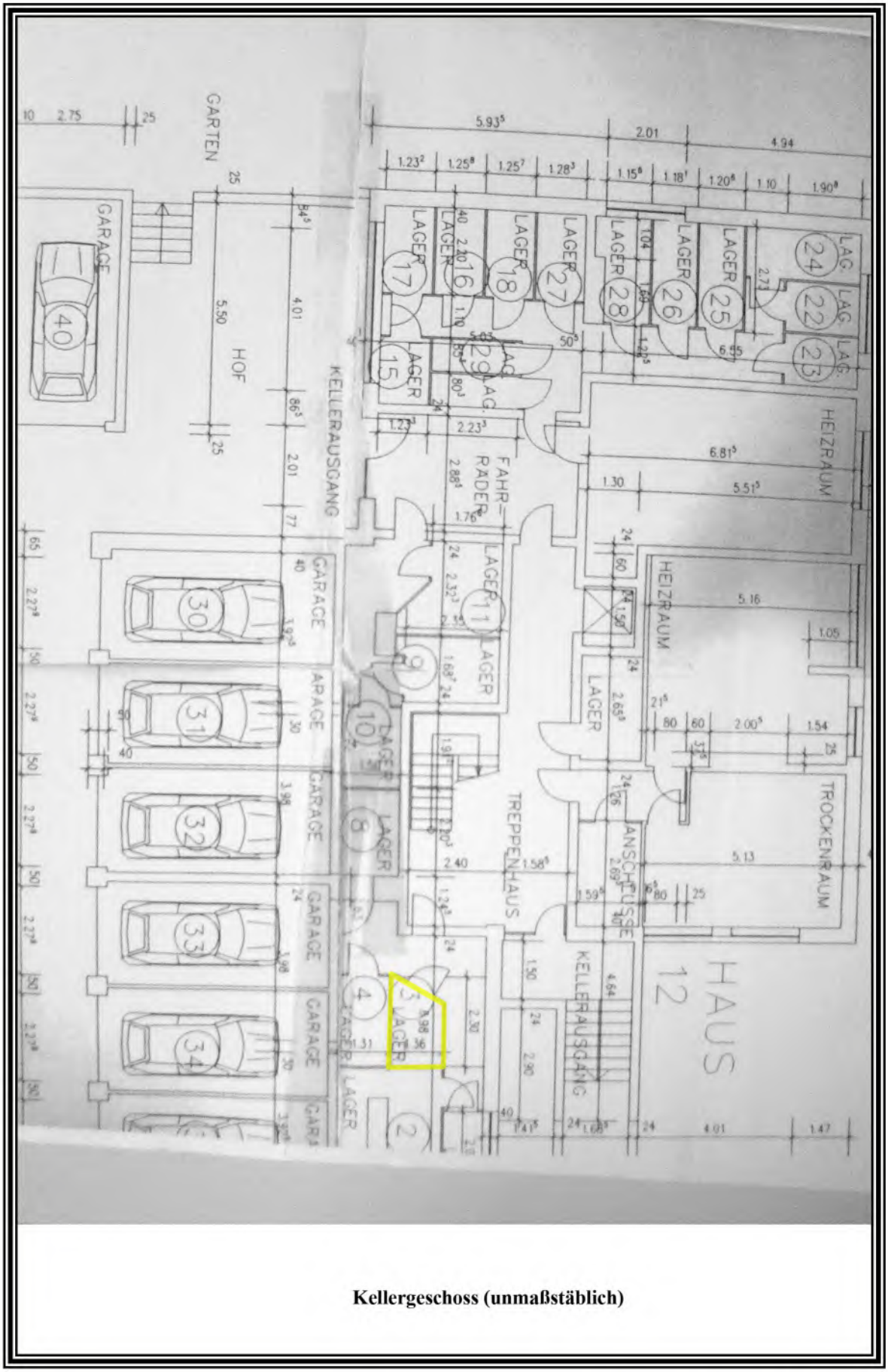
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)

vom Eigentümer beim Ortstermin überlassene Unterlagen

- Kopie des Wohnungsmietvertrages

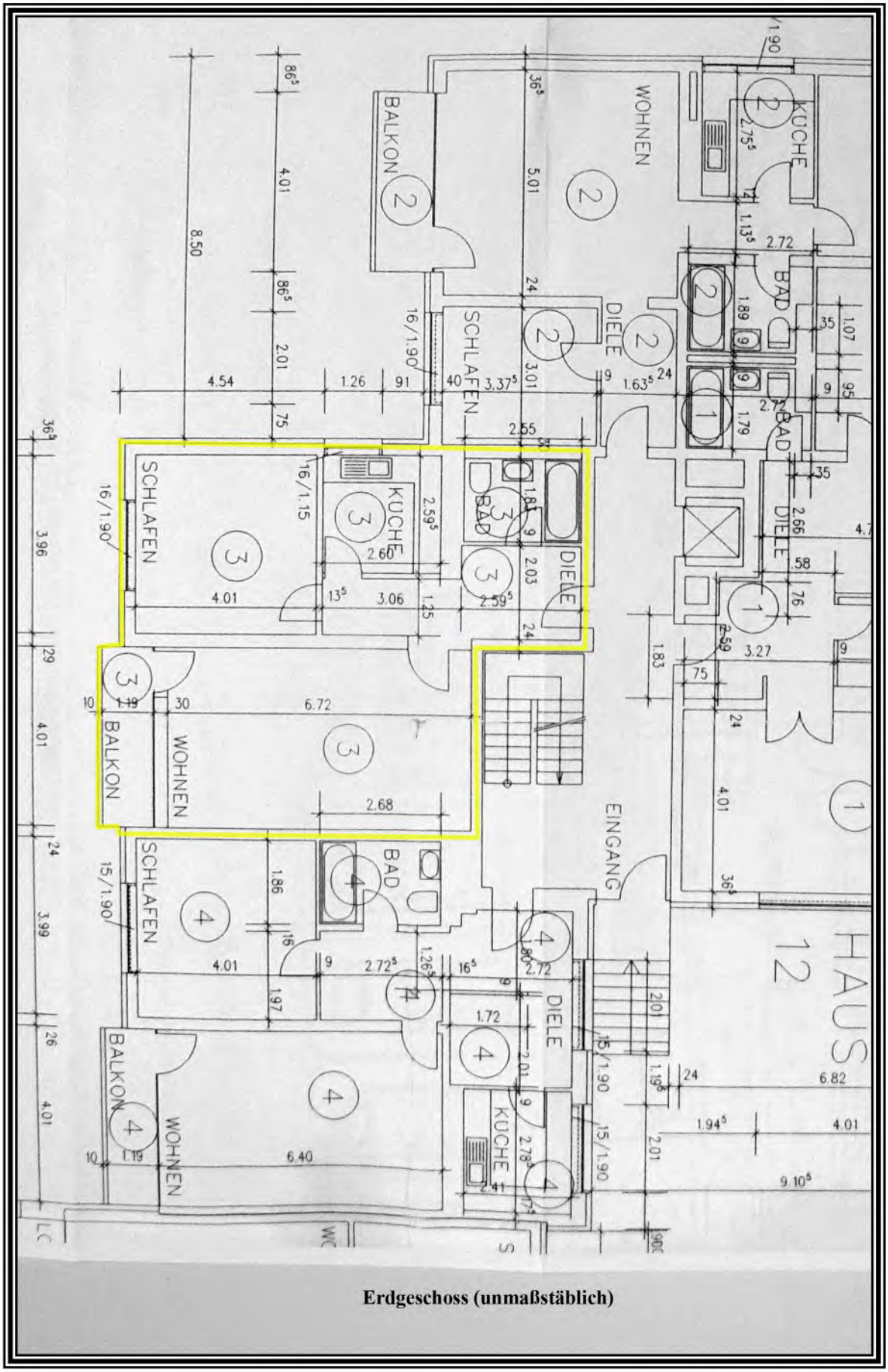
8 Anlagen

Anlage 1 bis 19	:	Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 20 bis 22	:	Grundrisse/Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 23	:	Auszug aus der Flurkarte *- nicht Bestandteil der Internetversion –*
Anlage 24	:	Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion –*
Anlage 25	:	Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion –*



Kellergeschoss (unmaßstäblich)

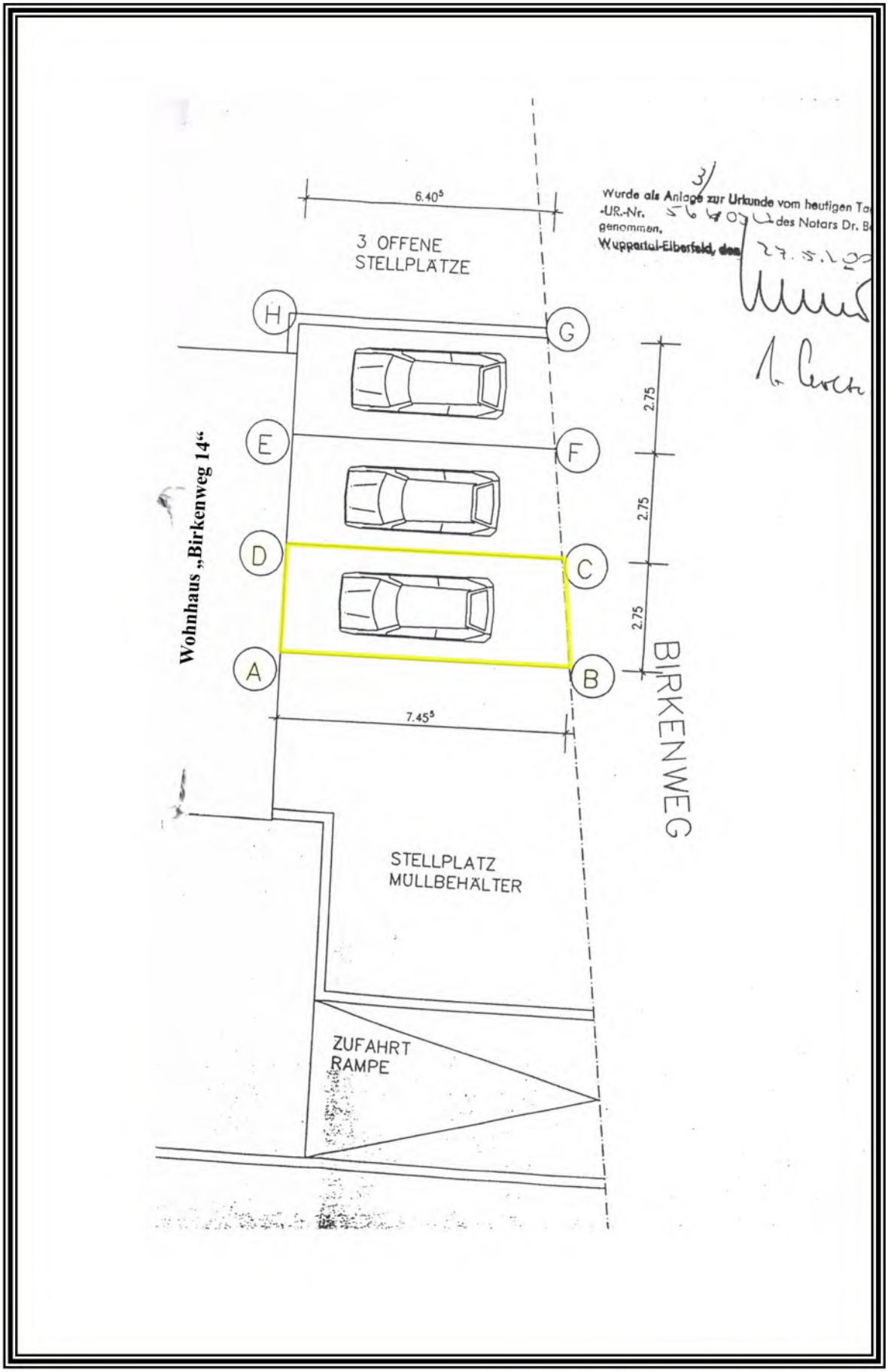
Auszug aus dem Aufteilungsplan



Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Auszug aus dem Aufteilungsplan
Grundriss Wohnung Nr. 3

Anlage 22



Auszug aus dem Aufteilungsplan
Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz