

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 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2
sowie den 1 / 32 Miteigentumsanteil an einem Parkplatz-Grundstück
Otto-Hahn-Straße XX, 50126 Bergheim-Zieverich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 26/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 03.09.2025
Ortstermin am : 18.11.2025
Wertermittlungstichtag : 18.11.2025
Qualitätsstichtag : 18.11.2025

Verkehrswerte : **EUR 97.000,-** (Wohnung Nr. 2)
: **EUR 4.700,-** (1 / 32 Miteigentums-
anteil an Flurstück 180)

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 29
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 12
Anzahl der Seiten Anlagen: 5

Gutachten: 32 K 26/25 - Otto-Hahn-Straße XX, 50126 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	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178	5
3.1.2	Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180	8
3.2	Lage der Grundstücke	11
3.3	Beschreibung der Grundstücke	12
4	Baubeschreibung	14
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des 126 / 3.175 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Ertragswertverfahren	22
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	22
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Wertermittlung des 1 / 32 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 115) an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180	24
6.1	Bodenwertermittlung	24
6.2	Ertragswertermittlung	24
6.3	Vergleichswertverfahren	24
6.4	Verkehrswertermittlung	24
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	25
8	Literatur / Unterlagen	28
9	Anlagenverzeichnis	29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 03.09.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 771 eingetragenen 126 / 3.175 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße XX, XX" in der Größe von 2.153 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung im sechsten Bauabschnitt des Wohn- und Freizeitparks Bergheim-Zieverich, und zwar im Erdgeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes

sowie des im Grundbuch von Zieverich, Blatt 1677 eingetragenen 1 / 32 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 115) an dem Grundstück

- Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180, Verkehrsfläche: "Otto-Hahn-Straße" in der Größe von 1.121 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 18.11.2025, 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 wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 sowie des Kellergeschosses, mit dem wohnungsergänzenden Kellerraum, von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher, bezogen auf die zu bewertende Wohnung und das Kellergeschoss, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und Erkenntnissen aus anderen Verfahren in diesem Wohnhaus erstellt worden. Die Wohnung ist gemäß den Angaben des Zwangsverwalters vermietet; nähere Angaben zum Mietverhältnis können jedoch nicht gemacht werden.

Die vorliegenden Flurstücke sind Teil des Gebäudekomplexes "Wohnpark Zieverich". Das **Flurstück 178** ist mit dem Mehrfamilienhaus "Otto-Hahn-Straße XX" bebaut, in welchem sich u.a. die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet.

Bei dem **Flurstück 180** handelt es sich um einen Parkplatz, der dem Haus "Otto-Hahn-Straße XX" vorgelagert ist. So berechtigt der zu bewertende 1 / 32 Miteigentumsanteil (Abt. I, lfd. Nr. 115) an diesem Flurstück das Benutzen eines, nicht näher bestimmten, PKW-Stellplatzes auf diesem Parkplatz.

Der "Wohnpark Zieverich" ist in mehrere Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) unterteilt. Alle WEG's des "Wohnpark Zieverich" bilden zusammen eine Verwaltungseinheit bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen (Außenanlagen, hausübergreifende Heizungsanlagen, Freizeitzentrum mit Schwimmbad, Kegelbahn usw.).

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178

Stadt	: 50126 Bergheim-Zieverich Otto-Hahn-Straße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungs- grundbuch von	: Zieverich, Blatt 771
Gemarkung	: Zieverich
Flur	: 4
Flurstück	: 178
Größe	: 2.153 m ²
Miteigentumsanteil	: 126 / 3.175
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: 126 / 3.175 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße XX, XX" in der Größe von 2.153 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung im sechsten Bauabschnitt des Wohn- und Freizeitparkes Bergheim-Zieverich, und zwar im Erdgeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes

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

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

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten²

lfd. Nr. 2: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen²

lfd. Nr. 7: Erdkabelleitungsrecht zugunsten der Strom-Netzgesellschaft Kreisstadt Bergheim GmbH & Co. KG²

lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit bestehend in der Duldung, Mitbenutzung und Unterhaltung pp. von Abflußleitungen, Stromleitungen, Wasserleitung, Telefonleitungen, Fußwege, Straßen und Parkplätze, Beleuchtungskörper zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 4 Nr. 230.^{2, 3}

lfd. Nr. 15: Zwangsversteigerungsvermerk²

¹ Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 771, letzte Änderung 10.07.2025, Abdruck vom 07.10.2025

² Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

³ Das herrschende Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 230 ist in der Vergangenheit geteilt worden in die heutigen Flurstücke 452 und 453 und das Flurstück 454, welches mit diversen anderen Parzellen zum heutigen Flurstück 472 vereinigt ist.

Baulasten¹

: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 155, Seite 1-3

a) zugunsten der Flurstücke 171, 172, 173, 175, 176 und 177

- Zuwegungsbaulast auf den bestehenden, nicht überbauten Flächen
- Verzicht auf eine weitere Bebauung, als diese im Bauantrag vorgesehen ist
- dem Eigentümer und den Mietern das Betreten und die Nutzung der auf dem Grundstück liegenden, zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen, Kellerräume (Kellerflure, Heizraum, Tankraum, Traforaum, Tischtennisraum) zu gestatten
- die Verlegung, den Betrieb und die Überwachung aller Versorgungsleitungen und Einrichtungen einschl. der Hausanschlußräume zu gestatten, soweit diese für eine ordnungsgemäße Versorgung erforderlich sind
- den Anschluß an die auf dem Grundstück in Haus 14 befindliche Heizungs- und Ölbehälteranlage mit entsprechender Kapazität zuzulassen

b) zugunsten der Flurstücke 175, 176 und 177

- eine Feuerwehrezufahrt von baulichen und sonstigen Hindernissen freizuhalten

c) zugunsten des Flurstücks 177

- Abstandsflächenbaulast

weitere Eintragungen siehe Baulastenblatt

¹ Diese Eintragungen sichern die o.g. Gegebenheiten öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab. Sie wirken sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180

Stadt : 50126 Bergheim-Zieverich
Otto-Hahn-Straße

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Zieverich, Blatt 1677, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Gemarkung : Zieverich

Flur : 4

Flurstück : 180

Größe : 1.121 m²

Miteigentumsanteil : 1 / 32 (Abt. I, lfd. Nr. 115)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nrn. 1-3: Gasfernleitungsrecht²
lfd. Nr. 4: Beschränkung der Errichtung von
An-, Auf- oder Umbauten²
lfd. Nr. 5: Verpflichtung zur Duldung von Ge-
meinschaftsanlagen²
lfd. Nr. 6: Erdkabelleitungsrecht zugunsten
der Strom-Netzgesellschaft Kreisstadt
Bergheim GmbH & Co. KG²

¹ Grundbuch von Zieverich, Blatt 1677, letzte Änderung 10.07.2025, Abdruck vom 10.07.2025

² Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit bestehend in der Duldung, Mitbenutzung und Unterhaltung pp. von Abflußleitungen, Stromleitungen, Wasserleitung, Telefonleitungen, Fußwege, Straßen und Parkplätze, Beleuchtungskörper zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 4 Nr. 230.^{1, 2}

lfd. Nr. 68: Lastend auf dem 1 / 32 Anteil
Abt. I Nr. 115:
Zwangsversteigerungsvermerk¹

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Baulasten³ : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 149, Seite 1-2
a) zugunsten der Flurstücke 172, 173, 175, 176, 177 und 178
- Zuwegungsbaulast auf den bestehenden, nicht überbauten Flächen
- Verzicht auf eine weitere Bebauung, als diese im Bauantrag vorgesehen ist
- dem Eigentümer und den Mietern das Betreten und die Nutzung der auf dem Grundstück liegenden, zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen, Kellerräume (Kellerflure, Kinderwagenräume, Fahrradräume, Tischtennisräume) zu gestatten
- die Verlegung, den Betrieb und die Überwachung aller Versorgungsleitungen und Einrichtungen einschl. der Hausanschlußräume zu gestatten, soweit diese für eine ordnungsgemäße Versorgung erforderlich sind

¹ Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² Das herrschende Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 230 ist in der Vergangenheit geteilt worden in die heutigen Flurstücke 452 und 453 und das Flurstück 454, welches mit diversen anderen Parzellen zum heutigen Flurstück 472 vereinigt ist.

³ Diese Eintragungen wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

b) zugunsten der Flurstücke 175 und 176
- eine Fläche von 160 m² freizuhalten und auf die geltende Freifläche nicht anrechnen zu lassen

Baulastenblatt Nr. 151, Seite 1-3

a) zugunsten der Flurstücke 171, 172, 175, 176, 177 und 178
- Zuwegungsbaulast auf den bestehenden, nicht überbauten Flächen
- Verzicht auf eine weitere Bebauung, als diese im Bauantrag vorgesehen ist
- dem Eigentümer und den Mietern das Betreten und die Nutzung der auf dem Grundstück liegenden, zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen, Kellerräume (Kellerflure, Wirtschaftskeller für Mieter) zu gestatten
- die Verlegung, den Betrieb und die Überwachung aller Versorgungsleitungen und Einrichtungen einschl. der Hausanschlußräume zu gestatten, soweit diese für eine ordnungsgemäße Versorgung erforderlich sind
- den Anschluß an die auf dem Grundstück in Haus 14 befindliche Heizungs- und Ölbehälteranlage mit entsprechender Kapazität zuzulassen

b) zugunsten des Flurstücks 177
- eine Fläche von 71 m² freizuhalten und auf die geltende Freifläche nicht anrechnen zu lassen

c) zugunsten des Flurstücks 178
- Abstandsflächenbaulast
- eine Fläche von 560 m² freizuhalten und auf die geltende Freifläche nicht anrechnen zu lassen
- eine Feuerwehrezufahrt von baulichen und sonstigen Hindernissen freizuhalten

weitere Eintragungen siehe Baulastenblatt.

3.2 Lage der Grundstücke

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen im "Wohnpark Zieverich" in Bergheim-Zieverich, zwischen der "Otto-Hahn-Straße" und der "Johannes-Kepler-Straße", ca. 500 m vom Ortskern von Bergheim-Zieverich entfernt. Beide Straßen sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen und münden in eine Sackgasse. Die "Otto-Hahn-Straße" ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Spielstraße ausgewiesen. Die "Johannes-Kepler-Straße" ist mit "Durchfahrt verboten, Anlieger frei" gekennzeichnet. Es handelt sich um eine mäßige **Wohnlage** mit einer problematischen Sozialstruktur.

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. Eine Gesamtschule kann im Stadtteil Quadrath-Ichendorf 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 den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Bedburg befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 1 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Die Stadt Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern, z.T. in geschlossener, z.T. in offener Bauweise zusammen. Südwestlich des "Wohnpark Zieverich" ist ein Gewerbegebiet gelegen.

Ca. 350 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das, mit dem Mehrfamilienhaus "Otto-Hahn-Straße XX" bebaute, Flurstück 178 ist 2.153 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Süden an die "Johannes-Kepler-Straße". Die **Zuwegung** erfolgt jedoch, von Norden aus, über die angrenzenden Flurstücke, die über die "Otto-Hahn-Straße" erschlossen werden.

Die Parkplatz-Parzelle 180 ist 1.121 m² groß, hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt** und grenzt im Nordosten an die "Otto-Hahn-Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Die Grundstücke sind weitgehend eben (**Topographie**).

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 15.10.2025 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden.

Die Behörde weist darauf hin, dass die zu bewertenden Grundstücke 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 die zu bewertenden Miteigentumsanteile 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 16.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Anmerkung:

Das Anwesen ist der RWE Power Aktiengesellschaft seit 1988 bekannt. Damals durchgeführte Fundamentuntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass das durch Fugen in mehrere Blöcke unterteilte Gebäude bedingt durch unterschiedliche Gründungstiefen, teils im ausreichend tragfähigen Kies (westlicher Gebäudeteil = Haus-Nr. 14) und teils im gewachsenen humosen Schluff bzw. auf Torf (östlicher Gebäudeteil = Haus-Nr. 12) gegründet ist. Aufgrund dieser Gründungssituation kam es zu Schäden an dem Gebäude, die nicht durch bergbauliche Maßnahmen herbei geführt wurden. Die Senkungseinflüsse und Schäden finden sich v.a. im Bereich des Nachbarhauses "Otto-Hahn-Straße XX". Die o.g. Gegebenheiten wirken sich daher nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile aus.

Die "Erft" verläuft nordöstlich, in ca. 200 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende **Flurstück 178** ist mit dem Mehrfamilienhaus "Otto-Hahn-Straße XX" bebaut (**Bebauung**). Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Gebäudes befindet.

Bei dem **Flurstück 180** handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen Parkplatz, welcher nördlich unmittelbar an das Flurstück 178 angrenzt. Die Zufahrt, die Stellplätze und ein Gehweg sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Es sind 32 PKW-Stellplätze markiert. Teilweise sind die Stellplätze mit einem Metallbügel abschließbar. Es sind einige Gehölze als Randbepflanzung vorhanden.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende **Flurstück 178** Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Das **Flurstück 180** hat Kanalanschluss.

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

Die Erschließungsanlagen "Otto-Hahn-Straße" und "Johannes-Kepler-Straße" sind Privatstraßen, die nicht im öffentlichen Eigentum stehen und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 31.10.2025 stellt sich der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand so dar, dass für die vorliegenden Grundstücke Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht anfallen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls nicht zu zahlen, da die Anlagen auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages hergestellt wurden.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 32 vom 14.07.1973 weist für die zu bewertenden Grundstücke folgende Gegebenheiten aus:

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

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Anmerkung: Das Flurstück 180 (Parkplatz) liegt außerhalb der Baugrenzen.

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 Flurstück 178 ist, wie bereits erwähnt, mit dem Mehrfamilienhaus "Otto-Hahn-Straße XX" bebaut. Das Gebäude ist teilweise angebaut, unterkellert, z.T. vier-, z.T. fünfgeschossig erstellt.

Das Gebäude ist in Sondereigentum aufgeteilt. Es sind insgesamt 28 Wohneinheiten vorhanden.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1973 (**Baujahr**) erstellt.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Mehrfamilienhaus (Gemeinschaftseigentum)

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : mit Travertin verkleidet

Decken : Betondecken

Treppen : Stahlbetontreppen mit Travertinbelag und schmiedeeisernen Geländern zu den Geschossen

Dach : z.T. Flachdach mit Metallabschluss, seitlicher Dachabschluss mit Faserzementplatten verkleidet; z.T. Flachdach als Dachterrasse

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Rauchabzugsanlage

Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
(Anmerkung: die, mit dem angrenzenden Haus Nr. 13 gemeinsame, Heizungsanlage befindet sich im vorliegenden Haus Nr. XX)

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. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Fußböden	: Hauseingangs- und Treppenhausflur mit Travertinbodenbelag, im Kellergeschoss vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: im Hauseingangs- und Treppenhausflur halbhoch mit Marmor verblendet, ansonsten in Strukturputz und gestrichen, im Kellergeschoss vermutlich gestrichen
Deckenbehandlung	: im Hauseingangs- und Treppenhausflur in Strukturputz und gestrichen, im Kellergeschoss vermutlich gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. Glasbausteinfenster, Kunststoffdachlichtkuppeln, im Kellergeschoss vermutlich einfach verglase Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, Innentüren im Kellergeschoss vermutlich als Metalltüren in Metallzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut
weitere Ausstattungsmerkmale	: Balkone als auskragende Betonplatten, z.T. mit Edelstahlgeländern mit Kunststoffausfachung, z.T. mit verzinkten Metallgeländern; Hauseingangsüberdachung in Metall, Untersicht mit Holz verkleidet; massive, geflieste Kelleraußentreppe mit Metallgeländer

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

Die Platten der Travertinfassadenverkleidung sind z.T. gerissen und die Fassade ist z.T. fleckig. Teilweise sind die Glasbausteinfenster beschädigt. An den Untersichten der Balkone blättert z.T. der Farbanstrich ab.

Die Travertinbodenbeläge im Hauseingangs- und Treppenhausflur sind z.T. beschädigt und verunreinigt.

Die Eingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 weist z.T. Gebrauchsspuren auf.

Der Heizkessel ist überaltert.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

Sanitäre Einrichtg. : innenliegendes Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne.

innenliegendes Gäste-WC, vermutlich mit WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.

Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Fußböden : vermutlich z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. gefliest

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

Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Türen	: Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen
Zustand	: Die Wohnung Nr. 2 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. 2 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Die Wohnung Nr. 2 befindet sich, wie bereits erwähnt, im Erdgeschoss.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, 2 Flure, Bad, Gäste-WC, Spind und Balkon

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

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2 befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes. Er ist vermutlich massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Metalltür verschlossen.

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

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 Einfamilienhauses 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 folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Mehrfamilienhaus

Dach:	- bereichsweise Dachsanierung
Fenster/Außentüren:	- Austausch der Fenster und Rollläden
Sonstiges:	- Balkonsanierung

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

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

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Mehrfamilienhaus

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

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1973 Gebäudealter = 52 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 52 Jahre =>	+ 0	+ 4	+ 12	+ 21	+ 31
gewählte RND-Verlängerung:	<u>+ 2</u>				

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. 2	1973	80 Jahre	-52 Jahre +2 Jahre (I+M)	= 30 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnfläche (gemäß Aufteilungsplan)

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss

Flur 1	4,025*1,51	6,08 m²
Spind	1,41*1,15	1,62 m²
Diele	3,76*3,01+1,01*1,00	12,33 m²
Wohnzimmer	3,76*5,76	21,66 m²
Balkon	1,90*8,625/4	4,10 m²
Küche	2,20*3,76	8,27 m²

Flur 2	1,01*3,50	3,54 m ²
Kinderzimmer 1	3,25*3,76	12,22 m ²
Schlafzimmer	3,76*3,775	14,19 m ²
Kinderzimmer 2	2,65*3,01	7,98 m ²
Bad	2,575*1,76	4,53 m ²
Gäste-WC	1,76*1,775	3,12 m ²
Wohnung Nr. 2 insgesamt		99,64 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 178

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang und Feuerwehrezufahrt in
Betonpflastersteinen

Eingrünung : Rasen, Gehölze, Hecken

Einfriedung : Metallstabmattenzaun

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Nach Auskunft der Verwaltung sind im Schwimmbad des "Wohnpark Zieverich" im Bereich der Klimatechnik Erneuerungen notwendig und ein Spielplatz im Bereich der gemeinschaftlichen Anlagen ist erneuerungsbedürftig.

Flurstück 180

Bei dem Flurstück 180 handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen Parkplatz, welcher unmittelbar an das Flurstück 178 angrenzt. Die Zufahrt, die Stellplätze und ein Gehweg sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Es sind 32 PKW-Stellplätze markiert. Teilweise sind die Stellplätze mit einem Metallbügel abschließbar. Es sind einige Gehölze als Randbepflanzung vorhanden.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen des Flurstücks 180 befinden sich in einem noch durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt.

5 Wertermittlung des 126 / 3.175 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verifizierung des Ertragswertes

- 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 107.759,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 96.983,- (EUR 107.759,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 771 eingetragenen 126 / 3.175 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße XX, XX" in der Größe von 2.153 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung im sechsten Bauabschnitt des Wohn- und Freizeitparkes Bergheim-Zieverich, und zwar im Erdgeschoss, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 18.11.2025, somit auf gerundet

EUR 97.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des 1 / 32 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 115) an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Ertragswertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.4 Verkehrswertermittlung

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 4.678,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 4.500,- 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 Grundbuch von Zieverich, Blatt 1677 eingetragenen 1 / 32 Miteigentumsanteils (Abt. I, lfd. Nr. 115) an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 180, Verkehrsfläche: "Otto-Hahn-Straße" in der Größe von 1.121 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 18.11.2025, somit auf gerundet

EUR 4.700,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses (mit insg. 28 Wohneinheiten) im Wohnpark-Zieverich, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, 2 Fluren, Bad, Gäste-WC, Spind und Balkon (Wohnung Nr. 2) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan
	sowie ein 1 / 32 Miteigentumsanteil an einem Parkplatz
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Otto-Hahn-Straße XX 50126 Bergheim-Zieverich
Wohnlage	: mäßig
Baujahr	: 1973 Mehrfamilienhaus
Grundstücksgrößen	: 2.153 m ² Flurstück 178 1.121 m ² Flurstück 180
Wohnfläche (gemäß Aufteilungsplan)	: 99,64 m ²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 2
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 14.10.2025 sind die Objekte nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen somit keiner Wohnungsbindung
WEG-Verwaltung	: Firma SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH An der Fuhr 1 50997 Köln-Meschenich Tel.: 02232 / 96 30 6-0
Hausgeld Wohnung	: EUR 428,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
Hausgeld BGB-Gesellschaft (Außenanlagen/Freizeitzentrum)	EUR 91,-/Monat
	EUR 519,-/Monat insgesamt
Nutzung der Objekte	: die Wohnung ist lt. den Angaben des Zwangsverwalters vermietet
Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale, Beginn des Mietverhältnisses	: nicht bekannt
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Eine Besichtigung der Wohnung Nr. 2 sowie des Kellergeschosses von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 18.11.2025

Verkehrswerte

126 / 3.175 : EUR 97.000,- (Wohnung Nr. 2)
Miteigentumsanteil an
Flurstück 178

1 / 32 : EUR 4.700,- (Anteil an
Miteigentumsanteil an **Parkplatz)**
Flurstück 180

Euskirchen/Dom-Esch, den 10.12.2025

W. Otten

8 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
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsbuch von Zieverich, Blatt 771, letzte Änderung 10.07.2025, Abdruck vom 07.10.2025
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Zieverich, Blatt 1677, letzte Änderung 10.07.2025, Abdruck vom 10.07.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- 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)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

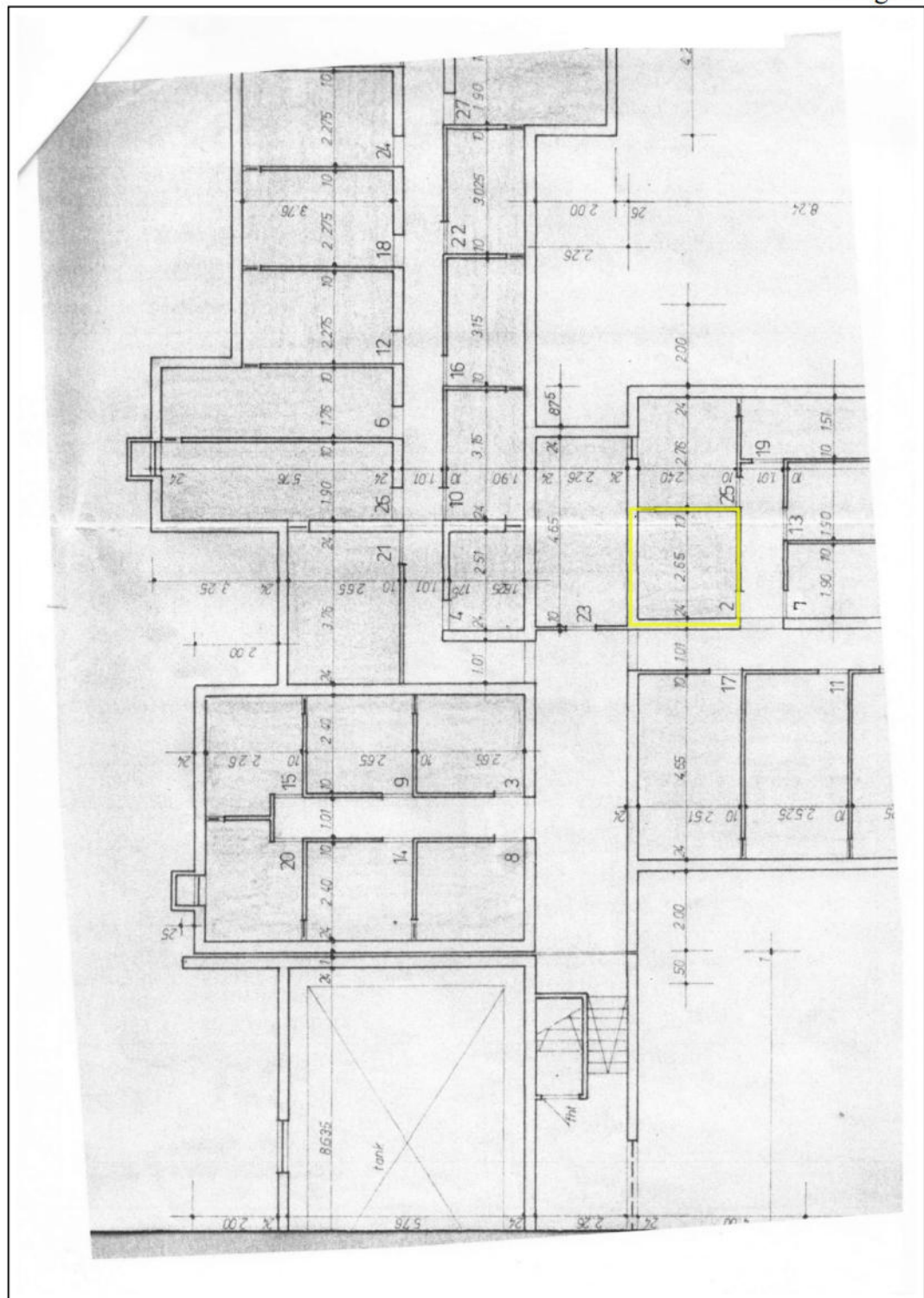
vom Zwangsverwalter überlassene Unterlagen

- u.a. Kopie des Wirtschaftsplanes 2025

9 Anlagenverzeichnis

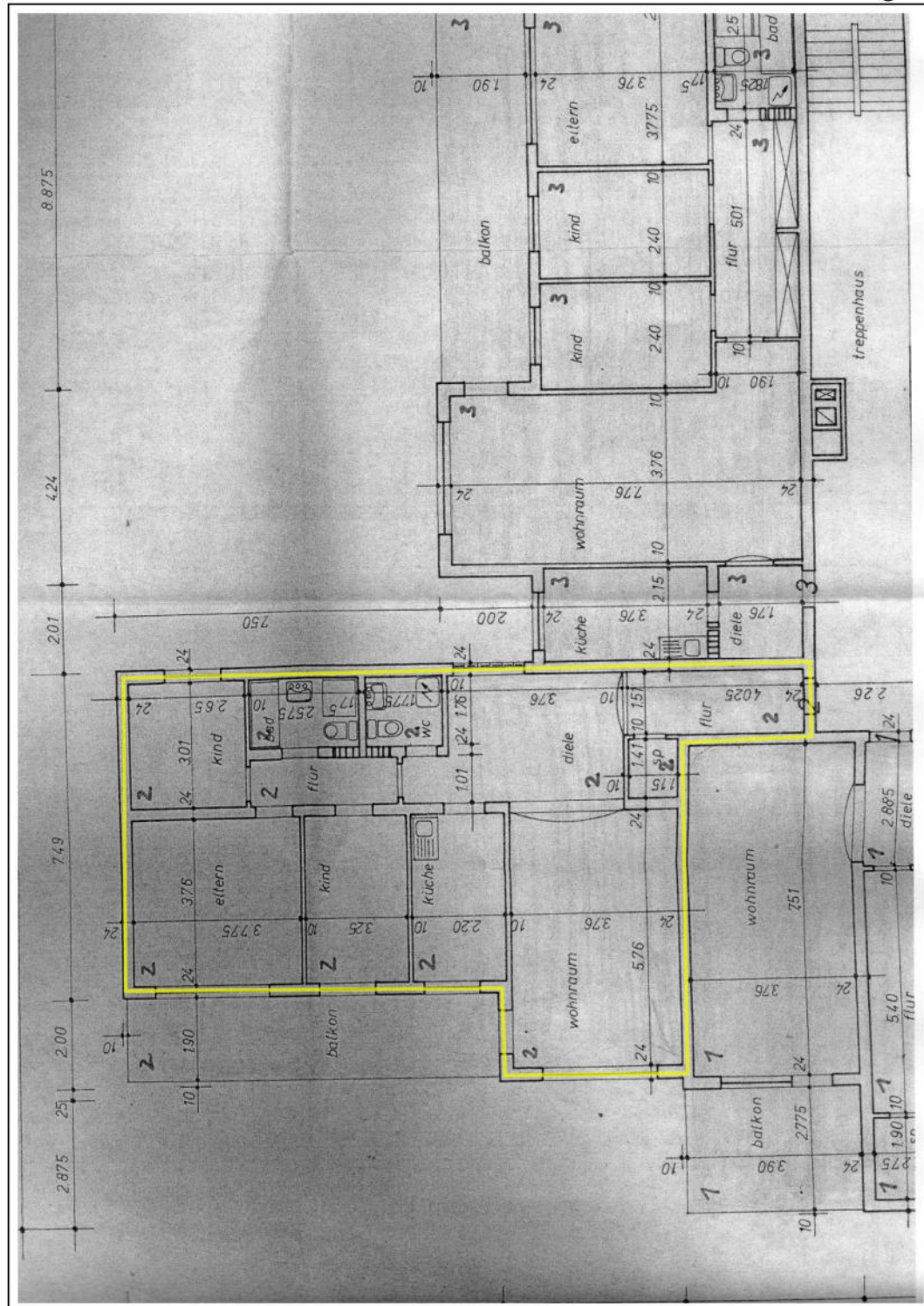
Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1 bis 2	: Grundrisse
Anlage 3	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 4	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 5	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Anlage 1



Grundriss KG

Anlage 2



Grundriss Wohnung Nr. 2 (EG)