

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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 05-3
Turmallee XX, 50129 Bergheim-Kenten



in dem Zwangsversteigerungsverfahren ./.
- 32 K 34/21 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 28.03.2023
Ortstermin am : 22.05.2023
Wertermittlungstichtag : 22.05.2023
Qualitätsstichtag : 22.05.2023

Verkehrswert : EUR 149.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	14
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des 2.028 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 1160	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswertverfahren	19
5.3	Vergleichswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.03.2023 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Bergheim, Blatt 1928 eingetragenen 2.028 / 100.000
Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 1160, Gebäude- und
Freifläche: "Turmallee XX" in der Größe von 4.476 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Geschoss
(Erdgeschoss ist 1. Geschoss) Nr. 05-3 des Aufteilungsplanes mit
Kellerraum Nr. 25 des Aufteilungsplanes,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 22.05.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- XX.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnung wurde aufgemessen.

Die zu bewertende Wohnung wird von einem Mitarbeiter des Eigentümers genutzt. Ein Mietvertrag besteht angabegemäß nicht.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50129 Bergheim-Kenten
Turmallee XX

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungs- grundbuch von : Bergheim, Blatt 1928

Gemarkung : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 1
Flurstück	: 1160
Größe	: 4.476 m ²
Miteigentumsanteil	: 2.028 / 100.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 2.028 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 1160, Gebäude- und Freifläche: "Turmallee XX" in der Größe von 4.476 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Geschoss (Erdgeschoss ist 1. Geschoss) Nr. 05-3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 25 des Aufteilungsplanes. Weitere Eintragungen siehe Grundbuch.
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 7: Eigentumsübertragungsvormerkung für XX, geb. am 05.03.1991 ² lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 13.04.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Bergheim, Blatt 1928, letzte Änderung 06.01.2023, Abdruck vom 11.04.2023

² Die Auflassung hängt mit der Übertragung des Eigentums zusammen. Sie ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Im Grundbuch wird zur Sicherung des Erwerbers bis zur endgültigen Eigentumsumschreibung eine "Auflassungs-" oder "Eigentumsübertragungsvormerkung" eingetragen.
Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Bergheim-Kenten, an der "Turmallee", die als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße (30er Zone) anzusprechen ist. Das Zentrum von Bergheim liegt ca. 1 km entfernt. Die "Erft" verläuft südwestlich, in ca. 250 m Entfernung. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.000 Einwohner. Der Stadtteil Kenten hat ca. 6.900 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum von Bergheim vorhanden.

Kindergarten, Grundschule und die weiterführenden Schulen können in Bergheim besucht werden.

Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises sowie die Stadtverwaltung befinden sich ebenfalls 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. 2,8 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Bergheim, in ca. 1,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem zu bewertenden Grundstück.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise und Mehrfamilienhäusern als Geschosswohnungsbau zusammen. Weiterhin befindet sich eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe. Nordöstlich, unmittelbar angrenzend, sind unbebaute Grundstücke vorhanden.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 4.476 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 58 m an die "Turmallee" und ist im Mittel ca. 94 m tief.

Das Grundstück ist im vorderen, südöstlichen, Bereich leicht geneigt, im Übrigen weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, vom 19.04.2023 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass das Grundstück im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet der Erft liegt¹. 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.T. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führten i.d.R. zu Verdünnungen der Belastungen. Bodenuntersuchungen liegen der Behörde für das zu bewertende Grundstück nicht vor. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Entsorgung von Bodenmaterial dieser Fläche einen erhöhten Entsorgungsaufwand erfordert.

Weitere Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise auf weitere Altlasten erbrachte, kann das Vorhandensein zusätzlicher schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Weiteren geht der Unterzeichnete davon aus, dass sich dies nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils auswirkt.

¹ Das Grundstück liegt, trotz der naheliegenden "Erft", jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte (www.uvo.nrw.de) nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Marktscheidewesen & Bergschäden vom 28.04.2023 liegt das Anwesen in einem Bereich, in dem humose Bestandteile im Boden (Aueböden) vorkommen können. In der Vergangenheit wurden bislang keine Schäden am Gebäude gemeldet. Es ist somit davon auszugehen, dass die Aufbauten in tragfähigen Bodenschichten geründet wurden und bergbauliche Schäden am Gebäude auszuschließen sind.

Für den Bereich der Außenanlagen wurden bislang einmal Schäden in Form von Muldenbildungen in der Rasenfläche gemeldet. Hier wurde seitens der RWE Power Aktiengesellschaft eine finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten vereinbart.

Im Weiteren geht der Unterzeichnete davon aus, dass sich dies ebenfalls nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils auswirkt.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und PKW-Reihengaragen bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 21) sind Fahrradabstellräume im Eingangsbereich und die PKW-Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"¹ verzeichnet. Diese Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch keiner Einmessungspflicht, da der Rohbau vor dem 01.08.1972 errichtet wurde. Somit sind bei der weiteren Wertermittlung keine gesonderten anteiligen Vermessungskosten zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlage "Turmallee" ist erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 04.05.2023 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; entsprechende bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

¹ Strich-Punkt-Schraffur

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 27/BM "Stettiner Straße, 2. Änderung" vom 20.02.1971 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- zwölfgeschossige, offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Dachneigung 0° bis 1°
- eine östliche Teilfläche ist als Fläche für "Gemeinschaftsgaragen" gekennzeichnet
- eine südwestliche, direkt an die "Turmallee" angrenzende, Teilfläche ist als "Garagen- bzw. Stellfläche" gekennzeichnet.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem z.T. einseitig angebauten (Nordseite z.T. angrenzend an das Haus "Turmallee 3"), vollunterkellerten (Untergeschoss), 12-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss mit Flachdach, einem eingeschossigen Trakt mit Flachdach, mit darin befindlichen Fahrradabstellräumen und insg. 18 PKW-Reihengaragen bebaut.

Es ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 48 Wohnungen und 18 PKW-Garagen (in Teileigentum) vorhanden. Es befinden sich zusätzlich insgesamt 30 befestigte PKW-Außenstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem zu bewertenden Grundstück. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 05-3 befindet sich im 5. Geschoss (4. Obergeschoss) hinten rechts des Mehrfamilienwohnhauses. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das Untergeschoss. Zu dem zu bewertenden Sondereigentum gehört der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 25 gem. Aufteilungsplan.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde mit dem Bau des Mehrfamilienwohnhauses und der Garagen im Jahre 1971¹ begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Jahre 1972².

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

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Metallvorhangfassade
Decken	: Betondecken

¹ Baugenehmigung AZ 211/1971 der Stadt Bergheim vom 12.03.1971 zum Bauvorhaben "Neubau eines zwölfgeschossigen Wohnhauses"

² Rohbauabnahmeschein vom 15.07.1972, Schlussabnahmeschein zu AZ 211/71 vom 06.09.1972

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.

Treppen	: Betontreppen mit Kunststeinbodenbelag und Metallgeländer
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: innenliegend, vermutlich in Kunststoff
Ausbau: Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren; Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage; Videoüberwachungsanlage; Metall-Briefkastenanlage; Aufzug 1 (5 Personen, Bj. 1971, 375 kg Traglast); Aufzug 2 (6 Personen, Bj. 1971, 450 kg Traglast); Rauchabzugsanlage; Löschwasserinstallationen
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (BJ 1996) z.T. über Metallradiatoren, z.T. über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen; unterirdischer Öl-Tank (im Bereich der Außenanlagen) mit 100.000 l Fassungsvermögen
Warmwasser- versorgung	: zentral über die Heizungsanlage mit 2 Warmwasserpufferspeichern mit jeweils 500 l Fassungsvermögen
Fußböden	: z.T. Kunststeinbodenbelag, z.T. Betonboden
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Kunststeinfliesen
Deckenbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. abgehängte Kassettendecke mit integrierter Beleuchtung

Fenster	: z.T. isolierverglaste Metall- bzw. Kunststofffenster, z.T. einfachverglaste Metallfenster, im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage; Nebeneingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung; Wohnungseingangstüren als Holztüren mit Türspion in Metallzargen; Innentüren als Metalltüren, z.T. mit Glasfüllung, im Kellergeschoss feuerhemmende Metalltüren
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: die Fassade ist im Bereich der Blechverkleidung wärmegeklämm
besondere Ausstattungsmerkmale	: Hauseingangsüberdachung als verbindende Betonplatte zwischen Wohnhaus und eingeschossigem Trakt; Balkone als auskragende Betonplatten mit massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer, überdeckt durch die Balkone der darüberliegenden Geschosse; 2 massive Kelleraußentreppen z.T. mit Waschbetonstufen, z.T. in Beton, mit Metallgeländer
Zustand	: Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Wandbereich der Kelleraußentreppe sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen vorhanden. Die Waschbetonstufen sind z.T. beschädigt.

Es sind z.T. Farbabplatzungen und Feuchteflecken an der Untersicht der Balkone vorhanden.

Im Treppenhaus sind z.T. Risse im Wandbereich vorhanden.

Der 6-Personenaufzug war zum Zeitpunkt des Ortstermins außer Betrieb und gesperrt.

Die Kunststeinfliesen liegen z.T. uneben.

*Anmerkung des Unterzeichneten:
Gem. Auskunft des WEG-Verwalters steht eine umfassende Balkonsanierung an. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft hierzu beläuft sich angabegemäß auf EUR 285.610,61. Über die Finanzierung der Balkonsanierung wird in der anstehenden Eigentümerversammlung im August 2023 abgestimmt.*

Sondereigentum an der Wohnung 05-3:

Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster

Türen : Innentüren als furnierte Holztüren in Metallzargen

Zustand : Die Wohnung 05-3 befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Bodenfliesen und die Verfugung sind z.T. gerissen.

Die Türzargen weisen z.T. Gebrauchsspuren auf.

Der Waschtisch im WC ist gerissen.

Die Verkleidung des Revisionskastens im Bad ist beschädigt. Die Abdeckung der Zwangsentlüftung fehlt.

Die Zwangsentlüftung der innenliegenden Küche ist defekt.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 05-3 liegt, wie bereits erwähnt, im 5. Geschoss (4. Obergeschoss), hinten rechts.

Wohnung Nr. 05-3

Diele	: Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke tapeziert
WC	: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Bad	: innenliegend ohne Zwangsentlüftung, mit Badewanne und zwei Waschtischen, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Schlafzimmer	: Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer	: Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert

- Wohnzimmer : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert, Zugang zum Balkon
- Balkon : als auskragende Betonplatte mit Estrichbodenbelag und massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer, seitlich mit einem massiven Windfang, überdeckt durch den darüberliegenden Balkon, Zugang zum Wohnzimmer
- Küche : innenliegend mit Zwangsentlüftung, Boden gefliest, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Fliesenspiegel, Decke tapeziert, Waschmaschinenanschluss

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

Anmerkung: Alle Fenster und der Balkon sind nach Osten hin ausgerichtet. Die beiden Aufzüge grenzen unmittelbar an Bad bzw. WC der zu bewertenden Wohnung.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 25 gem. Aufteilungsplan liegt im Untergeschoss des Gebäudes und ist durch eine Holzlattenabtretnung von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt.

An Gemeinschaftsräumen sind 2 Fahrradkeller im eingeschossigen Trakt im Hauseingangsbereich vorhanden. Ein Trockenraum befindet sich im Staffelgeschoss des Wohnhauses.

4.2 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. 05-3 in dem Mehrfamilienwohnhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft- auf Seite 97 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus und der Wohnung Nr. 05-3 verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (usw.).

Dach

- Dachsanierung ca. im Jahre 2003

Fenster/Außentüren

- Austausch der Fenster der Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus etc.) im Jahre 2006
- Austausch der Fenster in der Wohnung Nr. 05-3 im Jahre 2010

Heizungsanlage

- teilweiser Austausch der Heizkörper

Außenwände

- Sanierung der Fassade mit Wärmedämmung im Bereich der Blechverkleidung ca. im Jahre 2013

Innenausbau

- teilweise Bodenbelag und vereinzelt Innentürblätter in der zu bewertenden Wohnung neu.

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.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) der Wohnung Nr. 05-3.

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

Wohnung Nr. 05-3

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,00
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=5,75

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 51 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 = 51 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 11	+ 20	+ 30

gewählte RND-Verlängerung:

+ 7

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

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswohnung	1972	80 Jahre	-51 Jahre	+7 Jahre (I+M)	= 36 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.

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

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Wohnung 05-3

Diele	$1,97 \cdot 2,99 + 0,13 \cdot 2,38 + 1,13 \cdot 2,98 + 0,13 \cdot 2,40 + 1,21 \cdot 4,83$	15,72 m ²
WC	$1,57 \cdot 1,26 + 0,53 \cdot 0,78$	2,39 m ²
Bad	$2,42 \cdot 1,77$	4,28 m ²
Schlafzimmer	$4,50 \cdot 3,98$	17,91 m ²
Kinderzimmer	$2,98 \cdot 4,50$	13,41 m ²
Wohnzimmer	$3,97 \cdot 6,34$	25,17 m ²
Balkon	$(1,19 \cdot 11,50 + 0,50 \cdot 3,96) / 4$	3,92 m ²
Küche	$4,01 \cdot 2,49 - 0,34 \cdot 0,71$	9,74 m ²
insgesamt		92,54 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zuwegung und Umgang z.T. in Betonsteinplatten, z.T. in Betonpflastersteinen; Zufahrt zu den PKW- Außenstellplätzen und zum Garagenhof in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Hecken, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. Metallstabmattenzaun an Metallpfählen, z.T. Metallgabionen mit Steinfüllung, z.T. massive Begrenzungsmauer

Sonstige Anlagen : Mülltonnenabstellplatz in
Betonpflastersteinen mit Holzpergola,
Kinderspielplatz; Außenbeleuchtung

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Die Spielgeräte des Kinderspielplatzes sind derzeit gesperrt, da teilweise erneuerungsbedürftig.

**5 Wertermittlung des 2.028 / 100.000
Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung
Bergheim, Flur 1, Flurstück 1160**

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

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

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

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

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 148.652,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 148.336,- gegenüber.

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

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Bergheim, Blatt 1928 eingetragenen 2.028 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 1160, Gebäude- und Freifläche: "Turmallee XX" in der Größe von 4.476 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Geschoss (Erdgeschoss ist 1. Geschoss) Nr. 05-3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 25 des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.05.2023, somit auf gerundet

EUR 149.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 5. Geschoss eines 12-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses (insges. 48 WE), bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC und Balkon (Wohnung Nr. 05-3) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 25)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Turmallee XX 50129 Bergheim-Kenten
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: 1972 Fertigstellung
Grundstücksgröße	: 4.476 m ² Flurstück 1160
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 92,54 m ²
Eigentümer lt. Wohnungsgrundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 7: Eigentumsübertragungsvormerkung ¹ keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine 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

¹ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 18.04.2023 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Focus GmbH Immendorfer Straße 2 50321 Brühl
Hausgeld (gem. Angaben WEG- Verwalter)	: EUR 648,-/Monat (davon EUR 104,21/Monat Rücklagenbildung Wohnung und EUR 50,-/Monat Rücklagenbildung Balkonsanierung); enthält die Heizkostenvorauszahlung
Nutzung des Objektes	: XX angabegemäß wird die Wohnung seit 01.04.2022 von XX, als Mitarbeiter des Eigentümers, ohne schriftlichen Mietvertrag und ohne Zahlung einer Miete genutzt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 22.05.2023
Verkehrswert	: EUR 149.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 03.07.2023

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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- 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
- 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 in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

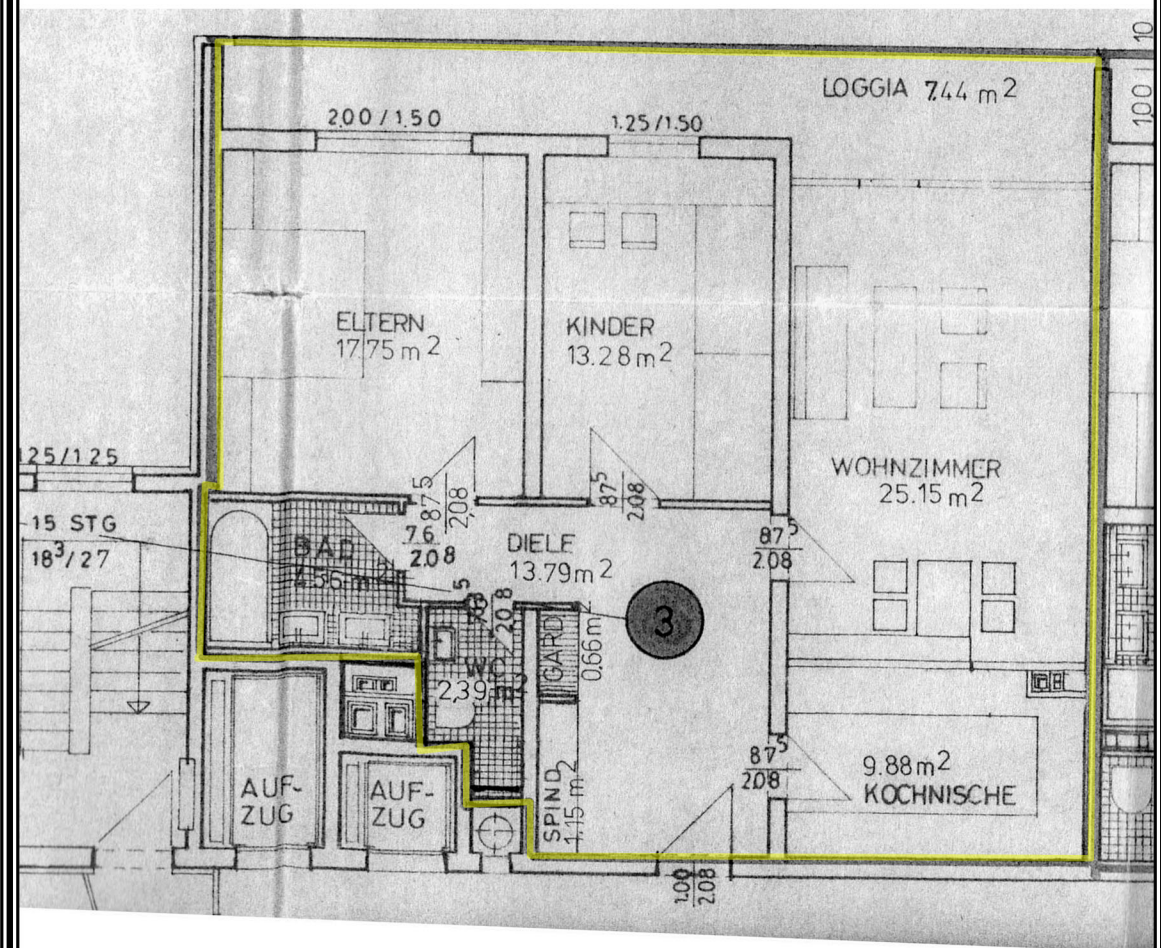
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bergheim, Blatt 1928, letzte Änderung 06.01.2023, Ausdruck vom 11.04.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 13.04.2023
- Teilungserklärung und Auszüge aus dem Aufteilungsplan
- Eintragungsbewilligung (Kaufvertrag UR-Nr. 537/2016) zu Abt. II, lfd. Nr. 7
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 13.04.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 19.04.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 28.04.2023

- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 04.05.2023
- 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 18.04.2023

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 18 : Lichtbilder
 siehe gesonderte pdf-Datei
- Anlage 19 bis 20 : Grundrisse
- Anlage 21 : Auszug aus der Flurkarte
 - nicht Bestandteil der Internetversion -
- Anlage 22 : Stadtplanausschnitt
 - nicht Bestandteil der Internetversion -
- Anlage 23 : Übersichtskarte
 - nicht Bestandteil der Internetversion -

Grundrisszeichnung



Wohnung Nr. 05-3, 5. Geschoss (unmaßstäblich)