

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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5
Otto-Hahn-Straße 7, 50126 Bergheim-Zieverich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Zieverich, Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7 u.a.
- 32 K 36/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 07.01.2025
Ortstermin am	: 13.02.2025
Wertermittlungsstichtag	: 13.02.2025
Qualitätsstichtag	: 13.02.2025
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 81.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	18
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des 1 / 5 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 138 und des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 140	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswertverfahren	19
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	24
8	Anlagen	25

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.01.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Zieverich, Blatt 1233 eingetragenen

- 1 / 5 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich,
Flur 4, Flurstück 138, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 5, 6,
7" in der Größe von 286 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 5, nebst einem Kellerraum, der
im Aufteilungsplan mit der Nr. A5 bezeichnet ist,

sowie des

1 / 40 Miteigentumsanteils an dem, mit einem Treppenhaus bebauten,
Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 140, Gebäude- und
Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7" in der Größe von 84 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 13.02.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:
- der Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Nutzung der wohnungsergänzenden Kellerräume ist vertauscht. Dem Mieter lag daher kein passender Schlüssel zu dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. A5 lt. Aufteilungsplan vor. Dieser konnte daher nicht von innen besichtigt werden.

Die vorliegenden Flurstücke sind Teil des Gebäudekomplexes "Wohnpark Zieverich".

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

Zum anderen besteht das **Mehrfamilienhaus "Otto-Hahn-Straße 7"**, in welchem sich die zu bewertende **Wohnung Nr. 5** befindet, aus acht Gebäudebereichen, die jeweils auf einem eigenen Flurstück stehen. Dabei handelt es sich um sieben Wohnhaus-Trakte (jeweils als eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)) und den gemeinsam genutzten Treppenhaustrakt (als gemeinsame Verwaltungseinheit).

Die Flurstücke 138 und 140 bilden eine tatsächliche, wirtschaftliche und rechtliche Einheit. Der Verkehrswert des 1 / 5 Miteigentumsanteils an dem **Flurstück 138**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, wird bei der weiteren Wertermittlung unter Berücksichtigung des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem **Flurstück 140** mit den darauf befindlichen Aufbauten (Treppenhaus) ermittelt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Verwaltung der insgesamt drei Verwaltungseinheiten (WEG's, Bruchteilsgemeinschaften) jeweils durch die SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH.

Die zu bewertende Eigentumswohnung 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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50126 Bergheim-Zieverich Otto-Hahn-Straße 7
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrund- buch von	: Zieverich, Blatt 1233
Gemarkung	: Zieverich
Flur	: 4
Flurstücke	: 138, 140
Größen	: 286 m ² (Flurstück 138) 84 m ² (Flurstück 140)
Miteigentumsan- teile	: 1 / 5 (Flurstück 138) 1 / 40 (Flurstück 140)

¹ Definition gemäß § 194 BauGB

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 1 / 5 an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 138, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7" in der Größe von 286 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

lfd. Nr. 2/zu 1: 1 / 40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, "Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7" in der Größe von 84 m².¹

lfd. Nr. 3/zu 1, 2, 5, 6²: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten³

lfd. Nr. 4/zu 1, 2, 5, 6²: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen³

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches⁴ : **zu Lasten der Flurstücke 138 und 140**
lfd. Nr. 4: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten⁵

lfd. Nr. 5: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen⁵

lfd. Nr. 17: Insolvenzverfahrensvermerk⁵

lfd. Nr. 18: Insolvenzverfahrensvermerk⁵

lfd. Nr. 19: Zwangsversteigerungsvermerk⁵

¹ Wie bereits erwähnt, wird dieser Anteil an der Treppenhausparzelle 140 bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

² Anmerkung: die lfd. Nrn. 5/zu 1 und 6/zu 1 sind gelöscht

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

⁴ Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1233, letzte Änderung 15.10.2024, Abdruck vom 22.01.2025

⁵ Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

zu Lasten des Flurstücks 138

lfd. Nr. 6: Kellerbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Zieverich, Flur 4, Nr. 143.¹

Baulasten² : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 30.01.2025:
Baulastenblatt Nr. 114, Seite 1+2 zu Lasten des Flurstücks 138
Der Eigentümer des vorbezeichneten Grundstückes, im folgenden Nachbargrundstück genannt, übernimmt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen:
a) zugunsten der Baugrundstücke Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstücke 125, 126, 128-132, 134-137, 139, 141-144
lfd. Nr. 1. die auf dem Nachbargrundstück bestehenden nicht überbauten Flächen als Zuwegung für die Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen

lfd. Nr. 2. Verzicht auf weitere Bebauung des Nachbargrundstückes

lfd. Nr. 3. Betretungs- und Nutzungsrecht für Eigentümer und Mieter für die zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen Kellerräume (Kellerflure, Wirtschaftskeller)

lfd. Nr. 4. Die Verlegung, den Betrieb und die Überwachung aller Versorgungsleitungen und Einrichtungen einschl. Hausanschlussräume auf dem Nachbargrundstück zu gestatten, soweit dies für eine ordnungsgemäße Versorgung erforderlich ist.

¹ Diese Eintragung sichert das Benutzungsrecht von Kellerräumen auf dem zu bewertenden Flurstück 138 zugunsten eines der anderen Wohnhaus-Trakte "Otto-Hahn-Straße 7" (Flurstück 143) ab. Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

² 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.

b) zugunsten der Baugrundstücke Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstücke 135-137
lfd. Nr. 2. Abstandsflächenbaulast entlang der gemeinsamen Grenze, wie im Lageplan grün schraffiert
lfd. Nr. 5. Fahrbahn für die Feuerwehr freihalten

weitere Eintragungen siehe Baulastenblatt

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im "Wohnpark Zieverich" in Bergheim-Zieverich, an der "Otto-Hahn-Straße", die als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist und in eine Sackgasse mündet. Das Stadtzentrum der Kernstadt Bergheim ist ca. 1.200 m von den vorliegenden Grundstücken entfernt.

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit einer problematischen Sozialstruktur.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Der Stadtteil Zieverich hat ca. 4.900 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden.

Ein Kindergarten kann in ca. 350 m Entfernung besucht werden. Eine Grundschule ist in der unmittelbar angrenzenden Kernstadt Bergheim vorhanden. An weiterführenden Schulen können insgesamt im Stadtgebiet von Bergheim eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien 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 auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3,5 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem - Bedburg befindet sich in Zieverich, in ca. 750 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regional- und S-Bahnstrecke Köln - Aachen befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 10 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 350 m entfernt.
Köln (Zentrum) ist ca. 26 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise zusammen. Das vorliegende Wohnhaus liegt am Rande des Wohnparks Zieverich. Unmittelbar nordöstlich grenzt es an die Erft-Auen.

Ca. 550 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Hierdurch kommt es jedoch nicht zu Beeinträchtigungen, die über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Bergheim hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das mit einem der Wohnhaus-Trakte des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 7" bebaute **Flurstück 138** ist 286 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.

Die **Treppenhaus-Parzelle 140** ist 84 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Die Zuwegung erfolgt jeweils über die angrenzenden Flurstücke des "Wohnpark Zieverich", die über die "Otto-Hahn-Straße" erschlossen werden.

Die Grundstücke sind weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen 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 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) führen i.d.R. zu Verdünnungen der Belastungen. Bodenuntersuchungen liegen für die angefragte Fläche nicht vor. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die Entsorgung von Bodenmaterial dieser Fläche einen erhöhten Entsorgungsaufwand erfordert.

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.

Vorliegend handelt es sich um ein, bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebautes, Grundstück. Die o.g. Gegebenheiten wirken sich daher nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 09.04.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Erft verläuft nordöstlich in ca. 35 m Entfernung von dem zu bewertenden Grundstück. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ in einem gefährdeten Bereich mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500).

Da nur eine Gefährdung bei einem seltenen (extremen) Hochwasserereignis gegeben ist, wirken sich diese Gegebenheiten nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

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

Das **Flurstück 138** ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohnhaus-Trakt des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 7" bebaut. Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 4. Obergeschoss befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 5** bezeichneten **Wohnung**.

Zu dem Sondereigentum gehört ein **wohnungsergänzender Kellerraum**, mit der **Nr. A5** gemäß Aufteilungsplan, der im Kellergeschoss des vorliegenden Wohnhaus-Traktes (**Flurstück 138**) gelegen ist.

An Hausanschlüssen sind Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 12.02.2025 ist die Erschließungsanlage "Otto-Hahn-Straße" eine Privatstraße, die nicht im öffentlichen Eigentum steht und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Daher fallen Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht an. Einmalige Anschlussbeiträge nach dem KAG sind abgegolten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 32 vom 14.07.1973 weist folgende Gegebenheiten für die Flurstücke 138 und 140 aus:

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

Hierbei handelt es sich somit um baureifes Land.

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

4 Baubeschreibung

Das **Flurstück 138** ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohnhaus-Trakt des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 7" bebaut. Das **Flurstück 140** ist mit dem Treppenhaus-Trakt bebaut.

Das Gebäude ist teilweise angebaut, vollunterkellert, fünfgeschossig erstellt.

Das Gebäude ist in Sondereigentum aufgeteilt. In dem vorliegenden Wohnhaus-Trakt sind insgesamt 5 Wohneinheiten vorhanden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. 1974¹ fertiggestellt.

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

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente : Beton

Wände/Konstruktion : massiv, tragende Wände in Beton, Kalksandstein- und Schwemmsteinmauerwerk, nicht tragende Wände in Schwemmsteinmauerwerk (d=9,5 cm)

Fassade : mit Travertin verblendet

Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen

Treppen : Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss, im Übrigen Stahlbetontreppen mit Travertinbelag und schmiedeeisernen Geländern zu den Geschossen

¹ Baugenehmigung Nr. 73/1974 vom 07.02.1974 (Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses") i.V. mit Nachtrag vom 22.02.1974, Rohbauabnahmeschein vom 24.04.1974, Schlußabnahmeschein vom 16.07.1974

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Dächer	: Flachdach, mit Metallabschlussleiste Hauseingangsüberdachung in Metall
Ausbau: Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 2006/7 ¹) über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Fußböden	: Hauseingangs- und Treppenhausflur: Travertinbodenbelag Kellergeschoss: Estrichboden
Wandbehandlung	: Hauseingangs- und Treppenhausflur: halbhoch mit Marmor verblendet, darüber in Strukturputz und gestrichen Kellergeschoss: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: Hauseingangs- und Treppenhausflur: in Strukturputz und gestrichen Kellergeschoss: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Metallfenster, im Treppenhaus Glasbausteinfenster mit integrierten Metallfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden

¹ gem. Energieausweis vom 29.01.2019

Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Glasfüllung, im feststehenden Element mit integrierter Briefkastenanlage

Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung)

feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, Innentüren im Kellergeschoss als Metalltüren in Metallzargen

Beleuchtung und Belüftung : gut

besondere Ausstattungsmerkmale : Balkone als auskragende Betonplatten mit Metallgeländern mit Kunststoffaufsicherung

Zustand : Das Wohnhaus "Otto-Hahn-Straße 7" befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Travertinfassadenverkleidung weist z.T. Beschädigungen auf und ist tlw. fleckig. Z.T. sind die Glasbausteinfenster beschädigt. Die Isolierglasfenster (auch in der zu bewertenden Wohnung) sind überaltert und schließen angabegemäß nicht mehr ordnungsgemäß dicht. Die Wohnungseingangstür zu der zu bewertenden Wohnung ist beschädigt. Das Hauseingangstürelement ist überaltert und einfach verglast. Die Balkone sind tlw. in absehbarer Zeit sanierungsbedürftig. Die Kunststoffaufsicherung der Balkongeländer (auch in der zu bewertenden Wohnung) ist alt und die Metallgeländer sind tlw. korrodiert. In der zu bewertenden Wohnung funktioniert angabegemäß die Türöffnungs- und Gegensprechanlage nicht ordnungsgemäß.

Im Kellergeschoss weisen die Wände tlw. Risse auf.

Die Travertinbodenbeläge im Hauseingangs- und Treppenhausflur und auf der Geschosstreppe sind z.T. beschädigt.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5:

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

Warmwasser- : dezentral/elektrisch über Elektrodurchlauferhitzer
versorgung (Bad)

Fußböden : Laminat, Teppichbodenbelag
Balkon: mit Betonplatten ausgelegt

Wandbehandlung : tapeziert
Küche: verputzt und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen, Strukturputz

Türen : Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen

Balkon : als auskragende Betonplatte, Boden mit Betonplatten ausgelegt, mit Metallgeländer mit Kunststoffausfachung, Zugang vom Wohnzimmer

besondere Ausstat- : einfacher Einbauschränk im Flur 2
tungsmerkmale

Zustand : Die Wohnung Nr. 5 befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Innentüren weisen Gebrauchsspuren auf und tlw. sind sie beschädigt.

Die Ausstattung des Bades ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß; die Wandfliesen sind tlw. schadhaft. Der Durchlauferhitzer im Bad ist überaltert und funktioniert angabegemäß nicht ordnungsgemäß. In der Küche ist angabegemäß keine Warmwasserversorgung.

Angabegemäß ist die Elektroinstallation, mit dem in der Wohnung befindlichen Sicherungskasten, überprüfungsbedürftig.

Im Schlafzimmer ist im Außenwand-Deckenbereich tlw. leichte Schimmelbildung vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich, wie bereits ausgeführt, im (obersten) 4. Obergeschoss.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 5

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, 2 Flure, Bad, Balkon.

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

Anmerkung: Alle Fenster und der Balkon sind nach Nordosten, zur nahegelegenen Erft hin, ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. A5 bezeichnet ist, befindet sich, wie bereits erwähnt, im Kellergeschoss des vorliegenden Wohnhaus-Traktes (Flurstück 138). Er ist massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine Metalltür verschlossen. Er konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden.

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

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84 beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Heizungsanlage

- Heizkessel neu (ca. 2006/7)

Innenausbau

- in der zu bewertenden Wohnung: tlw. Bodenbeläge neu.

Die tlw. weiter zurück liegenden Maßnahmen in Verbindung mit dem verhältnismäßig geringen Umfang führen jedoch bei dem vorliegenden Alter nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswohnung	1974	80 Jahre	-51 Jahre	= 29 Jahre

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.

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

Wohnung Nr. 5 (laut Aufmaß)

Flur 1	1,74*2,21	3,85 m ²
Wohnzimmer	3,66*7,73+1,87*1,00	30,16 m ²
Flur 2	2,50*1,88	4,70 m ²
Bad	1,77*2,47	4,37 m ²
Schlafzimmer	3,68*3,76	13,84 m ²
Kinderzimmer	2,41*3,73	8,99 m ²
Balkon	6,25*1,90/4	2,97 m ²
Küche	2,17*3,77	8,18 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 5 insgesamt		<hr/> 77,06 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen

Eingrünung : Rasen, Gehölze

Sonstiges : Außenbeleuchtung

Zur Wohnanlage "Wohnpark Zieverich" gehören Bowling- und Kegelbahnen, ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Spielplatz usw.

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

Anmerkung: Nach Auskunft der Verwaltung waren in der Vergangenheit im Schwimmbad des "Wohnpark Zieverich" im Bereich der Klimatechnik Erneuerungen notwendig. Seit ca. 2021/22 (Corona-Pandemie) sind das Schwimmbad und die Sauna nicht mehr in Betrieb. Ob die Eigentümergemeinschaft die Sanierung und die Wiederinbetriebnahme beschließt, ist derzeit ungewiss.

5 Wertermittlung des 1 / 5 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 138 und des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 140

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 80.662,- 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 Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1233 eingetragenen 1 / 5 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 138, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7" in der Größe von 286 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 5, nebst einem Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. A5 bezeichnet ist, sowie des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, "Otto-Hahn-Straße 5, 6, 7" in der Größe von 84 m² (Treppenhaus), wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.02.2025 somit auf gerundet

EUR 81.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im Wohnpark Zieverich, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, 2 Fluren, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 5) mit einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 5A) sowie ein 1 / 40 Miteigentumsanteil am Treppenhaus

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) : Otto-Hahn-Straße 7
50126 Bergheim-Zieverich

Wohnlage : mäßig

Baujahr : ca. 1974

Wohnfläche (laut Aufmaß) : 77,06 m²

Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan : Wohnung Nr. 5

Eintragungen in Abt. II : **zu Lasten des Flurstücks 138**
Ifd. Nr. 6: Kellerbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Zieverich Flur 4, Nr. 143¹

keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Baulasten (siehe Punkt 3.1) : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

¹ Diese Eintragung sichert das Benutzungsrecht von Kellerräumen auf dem zu bewertenden Flurstück 138 zugunsten eines der Wohnhaus-Trakte "Otto-Hahn-Straße 7" (Flurstück 143) ab. Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

- Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Überbau : nicht vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 27.01.2025 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : die Wohnung ist vermietet
- Miete, Nebenkostenvorauszahlung, Beginn des Mietvertrages : EUR 492,-/Monat Netto-Kaltmiete
EUR 125,-/Monat Heizkosten
EUR 150,-/Monat sonstige Betriebskosten
EUR 767,-/Monat insgesamt
- seit 15.11.2019
- WEG-Verwalter (Flurstücke 138+140) und Hausverwaltung (Außenanlagen/Freizeitzentrum) : jeweils
SHV Immobilien-Verwaltungs-GmbH
An der Fuhr 1
50997 Köln-Meschenich
Tel.: 02232 / 96 30 6-0
- Hausgeld Wohnung (Flurstück 138) : EUR 306,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
- Hausgeld Treppenhaus (Flurstück 140) : EUR 21,-/Monat
- Hausgeld BGB-Gesellschaft (Außenanlagen/Freizeitzentrum) : EUR 80,-/Monat
-
- EUR 407,-/Monat insgesamt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis/Bemerkung : Eine Besichtigung des zu bewertenden
wohnungsergänzenden Kellerraumes von
innen war nicht möglich.

Wertermittlungstichtag : 13.02.2025

Verkehrswert : EUR 81.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 09.04.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

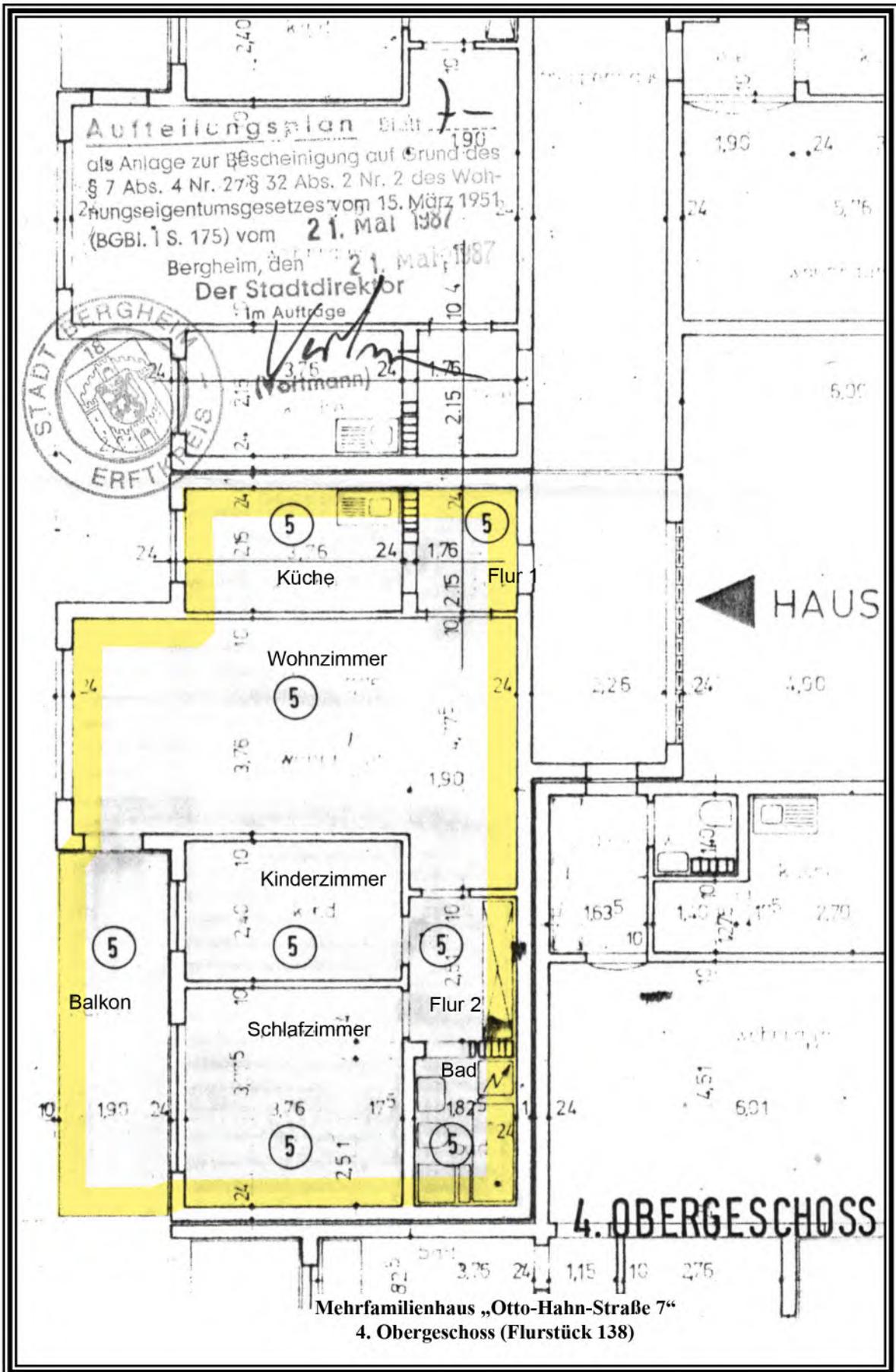
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Anmerkung: Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 20.02.2025)

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 1233, letzte Änderung 15.10.2024, Abdruck vom 22.01.2025
- Flurkarte im Maßstab 1:1.000 des Rhein-Erft-Kreises vom 27.01.2025
- Kopien der Teilungserklärung vom 24.06.1987 und der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- 9 Bauakten der Stadt Bergheim
- Baulastauskunft der Stadt Bergheim vom 30.01.2025
- Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden vom 09.04.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 12.02.2025
- Kopie des Bebauungsplanes Nr. 32 vom 14.07.1973
- 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 27.01.2025
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Protokolle und Wirtschaftspläne der Verwaltung SHV für die drei Verwaltungseinheiten

8 Anlagen

- | | |
|------------------|--|
| Anlage 1 bis 9 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 10 bis 11 | Auszug aus den Aufteilungsplänen (Grundrisse) |
| Anlage 12 bis 13 | Baulastenblatt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 14 | Auszug aus der Flurkarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 15 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 16 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Auszug aus dem Aufteilungsplan

