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. 7
Im Wohnpark 37, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 39/19 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 25.11.2020
Ortstermin am	: 09.02.2021
Wertermittlungsstichtag	: 09.02.2021
Qualitätsstichtag	: 09.02.2021
Verkehrswert	**: EUR 49.000,-**

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
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	9
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 10 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 477	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.3	Vergleichswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 25.11.2020 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3035 eingetragenen 10 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 477, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Im Wohnpark 36-39" in der Größe von 8.121 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellerraum, im Haus Nr. 37, die im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 09.02.2021, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anläßlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die zu bewertende Wohnung und das Kellergeschoß/der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 7 konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie dem Gutachten des Unterzeichneten vom 03.11.2008, anläßlich dessen Erstellung auch eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung am 07.10.2008 stattfand, erstellt worden.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 37" liegt im "Wohnpark Ahe". Der "Wohnpark Ahe" ist in mehrere Wohnungseigentümer-gemeinschaften (WEG) unterteilt. Zum einen bilden alle WEG's des "Wohnpark Ahe" zusammen eine Verwaltungseinheit bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen (Außenanlagen, hausübergreifende Heizungsanlagen, Schwimmbad usw.), für die die Hausverwaltung Foncia Immonova Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH zuständig ist. Zum anderen bildet die WEG "Im Wohnpark 36-39", in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter.

2 Definition des Verkehrswertes

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

[1] Definition gemäß § 194 BauGB vom 22.07.2011

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50127 Bergheim-Ahe Im Wohnpark 37
Eigentümer lt. Grundbuch	: - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrund-buch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 3035
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 20
Flurstück	: 477
Größe	: 8.121 m²
Miteigentumsanteil	: 10 / 1.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: 10 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 477, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Im Wohnpark 36-39" in der Größe von 8.121 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellerraum, im Haus Nr. 37, im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3028-3121, ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

	lfd. Nr. 2/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten.[1]
	lfd. Nr. 3/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen.[1]
	weitere Eintragungen siehe Grundbuch
Lasten in Abt. II des Grundbuches[2,3]	: lfd. Nr. 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten.
	lfd. Nr. 2: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen.
	lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk
	weitere Eintragungen siehe Grundbuch
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 14.12.2020 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt am Rande des "Wohnpark Ahe" in Bergheim-Ahe, zwischen der Straße "Im Wohnpark" und der "Heppendorfer Straße", ca. 500 m vom Ortskern von Ahe entfernt. Die Straße "Im Wohnpark" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Die "Heppendorfer Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen.

---

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

[2] Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3035, letzte Änderung 13.06.2009, Abdruck vom 01.12.2020

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

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

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 65.700 Einwohner. Der Stadtteil Ahe hat ca. 3.900 Einwohner.

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

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

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

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

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise (Wohnpark Ahe) zusammen. Weiterhin sind umliegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grundstücke vorhanden. Nordwestlich grenzt das vorliegende Grundstück an einen PKW-Parkplatz mit angrenzendem Mülltonnenabstellplatz. Auf dem nördlich gelegenen Flurstück 700 befindet sich ein bereits seit längerem leerstehendes Mehrfamilienhaus.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 8.121 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße "Im Wohnpark". Im Südosten grenzt es mit einer Breite von ca. 92 m an die "Heppendorfer Straße". Es ist ca. 90 m breit und durchschnittlich ca. 90 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 04.12.2020 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Bergschäden vom 09.12.2020 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Ferner ist das Objekt nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 36-39" bebaut. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Tiefgarage.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoß (Hochparterre) des Wohnhauses Nr. 37 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoß befindet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß. Die Erschließungsanlagen sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.12.2020 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.

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte wirken sich nicht negativ auf den Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

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

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 36-39" bebaut.

In dem vollunterkellerten, z.T. 4-geschossigen, z.T. 5-geschossigen Wohnhaus Nr. 37 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Wohnung nebst dem Kellerraum, der mit der Nr. 7 bezeichnet ist. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß (Hochparterre).

Das Wohnhaus, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, wurde ca. im Jahre 1973 erstellt. In der Vergangenheit wurden einige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt (am Wohnhaus: Balkone überwiegend saniert (Betonsanierung, neuer Steinzeugbelag, Überarbeitung der Geländer), Hauseingangstürelement erneuert, Eingangsüberdachung erneuert, Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ("Dachs"), Sicherung der Fassadenplatten durch Verdübelung (2016), Flachdachdämmung und -abdichtung sukzessive neu (2009-2019), Aufzug modernisiert (2011) usw.; in der zu bewertenden Wohnung[1]: Einbau von Isolierglasfenstern, vereinzelt Heizkörper neu, Bad modernisiert usw.). Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung[2] liegt das Wohnhaus "Im Wohnpark 37" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 7 befindet.

Gemeinschaftseigentum:
Rohbau:

Fundamente	: Beton
Wände	: Außenwände Keller: Beton, sonst massiv Innenwände: Bimsstein
Fassade	: mit Travertin verkleidet
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetontreppen mit Travertinbelag und Metallgeländern zu den Geschossen, Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoß
Dach	: Flachdach mit Metallabschlußleiste, mit Kiesschüttung

[1] Anmerkung: nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und gemäß der letzten Innenbesichtigung vom 07.10.2008

[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.

Ausbau:

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, 5-Personen-Aufzug (Traglast 375 kg; Baujahr 1973; modernisiert 2011)
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, z.T. über Stahlradiatoren, z.T. über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen
Fußböden	: im Treppenhaus Travertinbodenbelag, im Kellergeschoß Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Kellergeschoß gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Kellergeschoß gestrichen
Fenster	: z.T. isolierverglaste Kunststofffenster (auch in der zu bewertenden Wohnung), z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. Glasbausteinfenster, im Treppenhaus mit integrierten, isolierverglasten Kunststofffenstern, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster mit Sicherheitsverglasung
Fensterbänke	: Außen: in Stein
Rolläden	: Kunststoffrolläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), feuerhemmende Tür zum Kellergeschoß

Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besonders zu bewertende Bauteile	: Balkone als auskragende Betonplatten, mit Edelstahlgeländern mit Kunststoffausfachung; Eingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffplatten-Füllung
Zustand	: Das Wohnhaus Nr. 37 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Glasbausteinfenster weisen z.T. Beschädigungen auf. Die Kunststofffüllung der Hauseingangsüberdachung ist beschädigt. Im Treppenhaus ist der Travertinbodenbelag z.T. beschädigt; im Fugenbereich zwischen den Gebäudetrakten sind Putzschäden (Risse/Abplatzungen) vorhanden.

<u>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7:</u>
(gemäß der letzten Innenbesichtigung vom 07.10.2008)

Warmwasser-versorgung	: z.T. über Elektrodurchlauferhitzer, z.T. über Elektrowarmwasserbereiter
Fenster[1]	: in der Diele Glasbausteinfenster, ansonsten isolierverglaste Kunststofffenster mit abschließbaren Beschlägen
Fensterbänke	: Innen: z.T. in Marmor, z.T. in Fliesen
Rolläden	: Kunststoffrolläden
Türen	: Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen, z.T. mit Glasfüllung

[1] Gemäß Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Fenster innerhalb seiner Wohnung auf eigene Kosten einbauen zu lassen.

besonders zu
bewertende Bauteile : einfacher Einbauschrank im Kinderzimmer

Zustand : Die Wohnung Nr. 7 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. 7 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Anmerkung: Im Rahmen der Innenbesichtigung am 07.10.2008 anlässlich des Gutachtens des Unterzeichneten vom 03.11.2008 wurden folgende Bauschäden und Baumängel festgestellt: Die Türdrückergarnitur der Wohnungseingangstür funktionierte nicht ordnungsgemäß.
Die Zargen der Innentüren mussten z.T. gestrichen werden. Der Laminatboden war z.T. nicht ordnungsgemäß verlegt und die Fußleisten und Übergangsleisten fehlten teilweise.

In der Küche war der Fliesenspiegel z.T. beschädigt. Die Glasfüllung der Küchentür war beschädigt und die Türbänder waren verbogen. Das Türblatt im Bad musste lackiert werden. Es war etwas Unrat in der Wohnung vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, daß diese Mängel bisher nicht behoben wurden.

4.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt, wie bereits ausgeführt, im Erdgeschoß (Hochparterre).

Wohnung Nr. 7 (gemäß der letzten Innenbesichtigung vom 07.10.2008):

Flur 1	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
Abstellraum	: innenliegend, Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Diele	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet und gestrichen
Wohnzimmer	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Balkon	: als auskragende Betonplatte mit Metallgeländer mit Kunststoffausfachung, Boden gefliest, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon, Zugang vom Wohnzimmer
Küche	: Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen
Flur 2	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Schlafzimmer	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Einbauschrank
Bad	: mit Hänge-WC, Waschtisch und Eckbadewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinen-anschluß. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 7 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Er ist vermutlich massiv von den anderen Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür in einer Metallzarge verschlossen.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen Gemeinschaftsräume, wie Fitnessräume, Sauna, Fahrradkeller, Tischtennisraum, Trockenraum usw. zur Verfügung.

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

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84 beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

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

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

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2021 Baujahr = 1973 Gebäudealter = 48 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
Alter = 48 Jahre =>	+ 0	+ 2	+ 10	+ 18	+ 28

gewählte RND-Verlängerung: **+ 3**

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

Wertermittlungsjahr: 2021					
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Restnutzungsdauer (RND)**
Eigentumswohnung	1973	80 Jahre	-48 Jahre	+3 Jahre (I+M)	**= 35 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 (WoFlV)

Wohnung Nr. 7 (laut Aufmaß)		
Flur 1	1,39*2,39	3,32 m²
Abstellraum	1,39*0,97	1,35 m²
Diele	2,23*3,69+1,37*0,99	9,59 m²
Wohnzimmer	5,75*3,75	21,56 m²
Balkon	5,89*1,89*1/4	2,78 m²
Küche	3,74*2,23	8,34 m²
Flur 2	2,50*0,99	2,48 m²
Schlafzimmer	3,75*3,49	13,09 m²
Kinderzimmer	2,39*3,13+1,88*1,11	9,57 m²
Bad	2,32*2,54	5,89 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 7 insgesamt		77,97 m²

4.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Zur Wohnanlage "Im Wohnpark" gehören Bowling- und Kegelbahnen ("Freizeitzentrum"), ein Schwimmbad, eine Sauna, Tennisplätze sowie Spielplätze.
Die Befestigungen (Zugänge, Gartenwege, Zufahrten) des "Wohnpark Ahe" sind z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Beton- bzw. Waschbetonplatten und z.T. in glatt gestrichenem Beton erstellt.

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

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

5 Wertermittlung des 10 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 477

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 54.246,- 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.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3035 eingetragenen 10 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 477, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Im Wohnpark 36-39" in der Größe von 8.121 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellerraum, im Haus Nr. 37, die im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet ist, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.02.2021 somit auf gerundet

EUR 49.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im Erdgeschoß (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses in einer Wohnanlage, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, 2 Fluren, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon (Wohnung Nr. 7) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 7)
Anschrift der Objekte (amtl. Hausnummer)	: Im Wohnpark 37 50127 Bergheim-Ahe
Wohnlage	: mäßig
Baujahr	: ca. 1973
Wohnfläche (laut Aufmaß)	: 77,97 m²
Nummer lt. Aufteilungs-nungsplan	: Wohnung Nr. 7
Eigentümer lt. Grundbuch	: - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: Anmerkung: An Häusern des "Wohnpark Ahe" sind die Platten der Travertinfassadenverkleidung z.T. lose. Daher fordert die Stadt Bergheim Sicherungsmaßnahmen gegen herabfallende Fassadenteile v.a. im Eingangsbereich. Im Bereich des vorliegenden Wohnhauses wurden daher in der Vergangenheit umfangreiche Verdübelungsmaßnahmen an der Fassade vorgenommen.
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung steht vermutlich leer
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 02.12.2020 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Meffert Hausverwaltung GmbH Im Wohnpark 21 50127 Bergheim Tel.: 02271 / 798487
Hausverwaltung (Außen-/Gemeinschaftsanlagen)	: FONCIA IMMONOVA Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0
Hausgeld	: EUR 198,79/Monat WEG-Verwalter Meffert EUR 192,-/Monat WEG-Verwalter Foncia Immonova (enthält die Heizkostenvorauszahlung) EUR 390,79/Monat insgesamt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweis/Bemerkung	: In der Wohnanlage "Im Wohnpark" fallen überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten (u.a. durch mehrere Verwalter) an. Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung und des Kellergeschosses/des wohnungsergänzenden Kellerraumes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie dem Gutachten des Unterzeichneten vom 03.11.2008, anläßlich dessen Erstellung auch eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung stattfand, erstellt worden.
Wertermittlungsstichtag	: 09.02.2021
Verkehrswert	: **EUR 49.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 24.02.2021

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

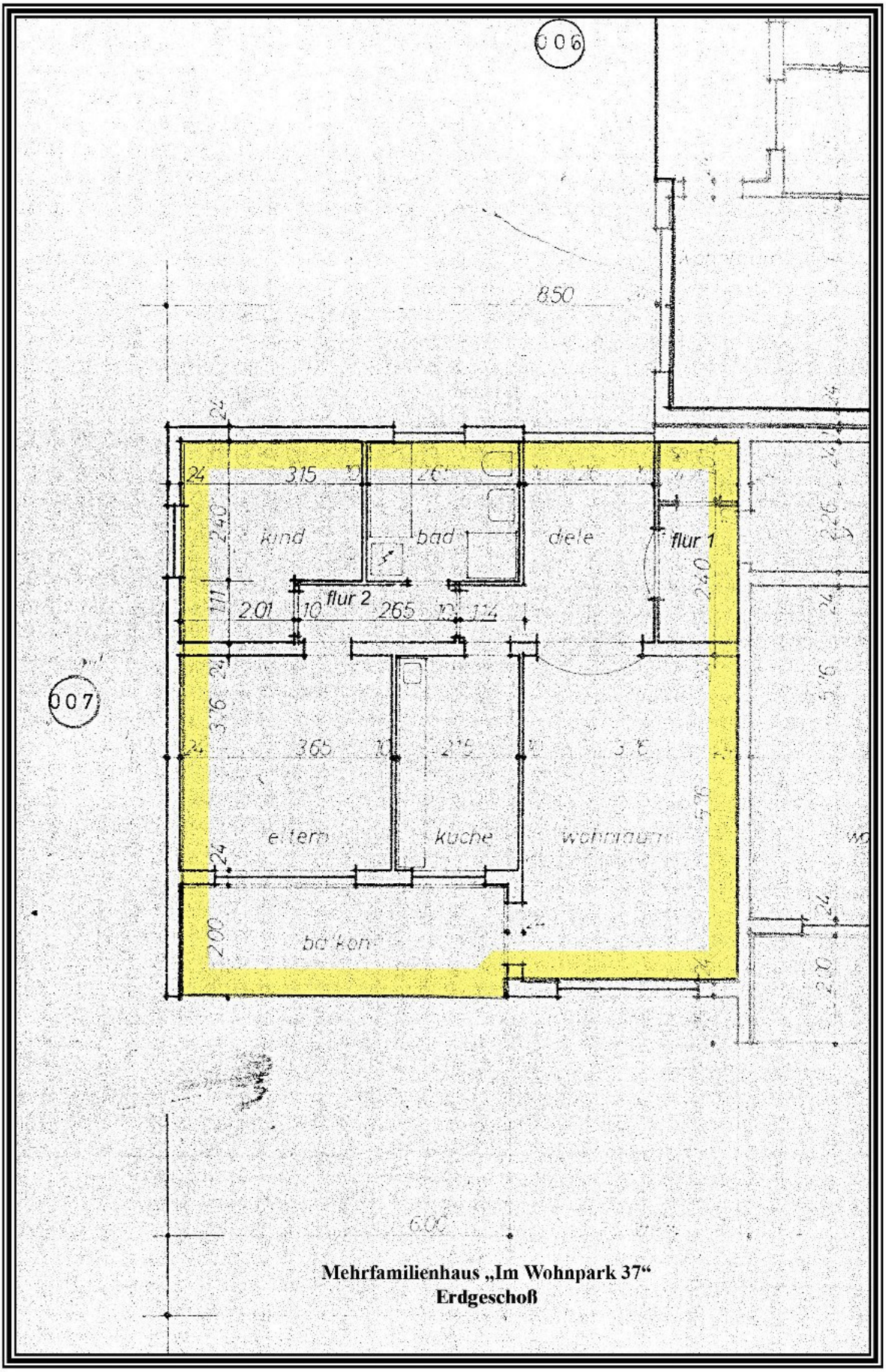
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Simon, Weyers, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3035, letzte Änderung 13.06.2009, Abdruck vom 01.12.2020
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Gutachten des Unterzeichneten vom 03.11.2008

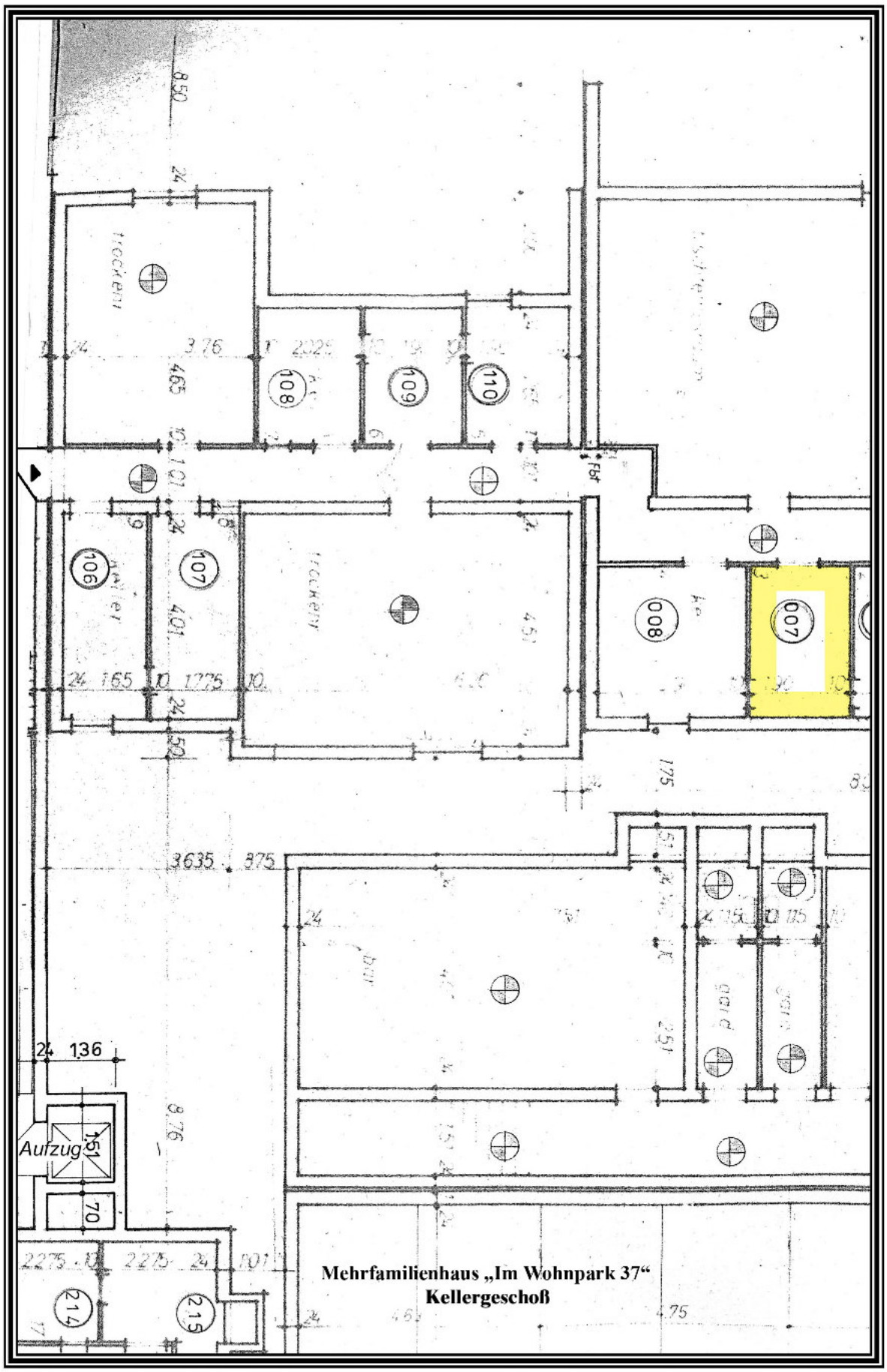
8 Anlagen

Anlage 1 bis 8	Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 9 bis 10	Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 11	Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500 *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 12	Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 13	Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*



Mehrfamilienhaus „Im Wohnpark 37“
Erdgeschoß

Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan