

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 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 14
mit PKW-Außenstellplatz Nr. S 6
Im Wohnpark 23, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 40/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 28.05.2024
Ortstermin am	: 23.07.2024
Wertermittlungstichtag	: 23.07.2024
Qualitätsstichtag	: 23.07.2024
Verkehrswert	EUR 117.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
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 (WoFIV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des 116,76 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 528	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	20
5.4	Verkehrswertermittlung	21
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.05.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Quadrath-Ichendorf, Blatt 5370 eingetragenen
116,76 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 528, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 23, 24, 25, 26", in der Größe von
8.195 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, die im
Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichnet ist, und dem Kellerraum mit
der Nr. 18, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-
Außenstellplatz, der mit der Nr. S 6 bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 23.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- Frau XX, Hausmeisterin (Bevollmächtigte des Zwangsverwalters).

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnung wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 18 konnte nicht von innen besichtigt werden, da hierzu keine Schlüssel vorlag. Das Gutachten ist daher, bezogen auf den wohnungsergänzenden Kellerraum, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen des Unterzeichneten aus anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 23" liegt im "Wohnpark Ahe". Der "Wohnpark Ahe" ist in mehrere Wohnungseigentümergeinschaften (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 Reanovo zuständig ist. Zum anderen bildet die WEG "Im Wohnpark 23-26", in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter. Für die vorliegende Eigentümergemeinschaft ist dies ebenfalls die Reanovo.

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht leer. Auf dem Außenstellplatz steht ein abgemeldeter PKW; ob ein Mietverhältnis vorliegt, kann nicht gesagt werden.

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50127 Bergheim-Ahe
Im Wohnpark 23

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

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungsgrundbuch von : Quadrath-Ichendorf, Blatt 5370

Gemarkung : Quadrath-Ichendorf

Flur : 20

Flurstück : 528

Größe : 8.195 m²

Miteigentumsanteil : 116,76 / 10.000

Eintragungen im
Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von
116,76 / 10.000 am Grundstück Gemarkung
Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 528,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im
Wohnpark 23, 24, 25, 26", verbunden mit
dem Sondereigentum an der Wohnung und
dem Kellerraum, im Aufteilungsplan
bezeichnet mit Nr. 14.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehören-
den Sondereigentumsrechte, eingetragen in
den Blättern 5357 bis 5521 (ausgenommen
dieses Grundbuchblatt).

Anstelle des mit der gleichen Nummer wie die Wohnung bezeichneten Kellerraumes ist nunmehr das Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 18 bezeichnet, zugeordnet worden.

Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz S 6 zugeordnet.

lfd. Nr. 2/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten¹

lfd. Nr. 3/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen¹

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. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

¹ Dieses Recht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² Wohnungsgrundbuch von Blatt 5370, letzte Änderung 23.02.2024, Abdruck vom 11.06.2024

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

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 11.06.2024:
Baulastenblatt Nr. 219, Seite 1, lfd. Nr. 1:
Sicherung der 62 Stellplätze für
Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage auf dem
Grundstück in Ahe, Im Wohnpark 23-26
(Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20,
Flurstück 528) zugunsten der Mieter der auf
dem gleichen Grundstück errichteten
Mietwohnhäuser.¹

3.2 Lage des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück liegt im "Wohnpark Ahe" in Bergheim-Ahe, an der Straße "Im Wohnpark", die als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen ist und in eine Sackgasse mündet. Der Ortskern von Ahe ist ca. 500 m von dem vorliegenden Grundstück entfernt.

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

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Der Stadtteil Ahe hat ca. 4.000 Einwohner.

In Ahe ist eine Bäckerei vorhanden. 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 Quartiersbüro der Stadt Bergheim.

¹ Mit dieser Eintragung werden die sog. "notwendigen Stellplätze" als Tiefgaragenstellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück zu Gunsten der, auf demselben Grundstück errichteten, Wohnhäuser nachgewiesen und öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde abgesichert. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

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 befriedigend 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 offener Bauweise ("Wohnpark Ahe") zusammen. Auf dem nahegelegenen Flurstück 700 befindet sich das bereits seit längerem leerstehende Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 18". Nordöstlich des vorliegenden Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz.

Die Bundesautobahn 61 verläuft nordöstlich, ca. 700 m vom "Wohnpark Ahe" entfernt. Nördlich des zu bewertenden Grundstücks verläuft die "Laacher Straße" (Kreisstraße 19), bei der es sich um eine durchschnittlich befahrene Ortseingangsstraße handelt. Hierdurch und durch den Kinderspielplatz kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen, die sich jedoch nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung auswirken. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 8.195 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 60 m an die Straße "Im Wohnpark" und ist ca. 115 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 14.06.2024 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.

Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. 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 Markscheidewesen & Bergschäden vom 17.06.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Große Erft verläuft ca. 450 m nordöstlich von dem vorliegenden Grundstück, die Erft in ca. 1.100 m Entfernung. Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Ferner ist das Objekt nicht in die Denkmalliste² eingetragen.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 23-26" bebaut. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine zweigeschossig erstellte Tiefgarage.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 2. Obergeschoss des Wohnhauses Nr. 23 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 18 bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss des gleichen Gebäudes befindet.

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

² online unter www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalschutz_20744.php

Das mit dem Sondereigentum an der Wohnung verbundene Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz S 6 bezieht sich auf einen Außenstellplatz, der sich in dem Bereich vor dem Wohnhaus Nr. 26 befindet.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.07.2024 ist die Erschließungsanlage "Im Wohnpark" als öffentliche Straße endgültig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich; zu zukünftigen Ausbaumaßnahmen kann die Behörde derzeit keine Angaben machen.

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise ("Wohnpark Ahe") zusammen.

Es handelt sich um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 23-26" bebaut, welche in Wohneigentum aufgeteilt sind.

In dem vollunterkellerten, 3- bis 5-geschossigen Wohnhaus Nr. 23 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichneten Wohnung nebst dem Kellerraum, der mit der Nr. 18 bezeichnet ist. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss.

Im vorliegenden Wohnhaus selbst sind 22 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Zur gesamten WEG gehören 165 Einheiten¹.

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1978 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt das Wohnhaus "Im Wohnpark 23" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 14 befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente : Beton

Wände/Konstruktion

Außenwände : Beton

Innenwände : Beton bzw. Bimsstein

Fassade : verklindert

Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen

¹ 103 Wohneinheiten und 62 Tiefgaragenstellplätze/Teileigentumseinheiten

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.

- Treppen : Stahlbetontreppen mit Travertinbelag, Metallgeländern und Metallhandläufen zu den Geschossen, Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss
- Dach : Flachdach mit Kiesschüttung
- Ausbau:
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs-, und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, automatische Rauchabzugsanlage über eine Kunststoffdachlichtkuppel, Kabelfernseh-Anschluss, Videoüberwachungsanlage im Treppenhausflur
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk "Dachs") für die Häuser 23-26 befindet sich im Haus Nr. 25)
- Fußböden : im Treppenhaus Travertinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
- Wandbehandlung : im Treppenhaus Wände halbhoch mit Marmor verblendet, darüber verputzt und gestrichen (in den oberen Geschossen als Strukturputz), im Kellergeschoss verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : im Treppenhaus verputzt und gestrichen, tlw. als Strukturputz, im Kellergeschoss gestrichen
- Fenster : überwiegend isolierverglaste Holzfenster (auch in der zu bewertenden Wohnung), vereinzelt isolierverglaste Kunststofffensterelemente (in den Dielen), im Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffensterelemente und Kunststoffdachlichtkuppeln

- Fensterbänke : Außen: in Beton
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), zum Kellergeschoss feuerhemmende Türen, Kellertüren als Metalltüren in Metallzargen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- besondere Ausstattungsmerkmale2018 : Balkone/Loggien als Betonplatten mit Metallgeländer mit Kunststoffausfachung; Hauseingangsüberdachung als Metall-Kunststoff-Konstruktion
- Zustand : Das Wohnhaus Nr. 23 befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Holzfenster sind vielfach (auch in der zu bewertenden Wohnung) verwittert. Die Außenfensterbänke in Stein sind z.T. verwittert. Die Beschichtung der Balkone (auch in der zu bewertenden Wohnung) weist z.T. leichte Risse auf. Die Lackierung der Hauseingangstür ist verkratzt. Die Eindeckung der Hauseingangsüberdachung ist gerissen. Im Treppenhaus ist der Travertinbodenbelag z.T. gerissen und z.T. lose. Im obersten Geschoss sind im Bereich der Dachlichtkuppel Feuchtigkeitsflecken an der Decke vorhanden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14:

- Warmwasserversorgung : dezentral/über Elektrodurchlauferhitzer (Bäder) bzw. 5 l Elektro-Warmwasserbereiter (Küche)
- Rollläden : Kunststoffrollläden

- Türen : Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Metallzargen
- besondere Ausstattungsmerkmale : Einbauschränk¹ in der Diele
- Zustand : Die Wohnung Nr. 14 befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Wohnung ist angabegemäß seit Jahren ungenutzt. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Elektrobeschläge sind z.T. beschädigt. Bei dem Teppichbodenbelag handelt es sich um überalterten, tlw. fleckigen Nadelfilz.

Die Ausstattung der zwei Bäder ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß; tlw. ist der Deckenputz fleckig. Im Kinderzimmer 2 ist das Türblatt unten stark gekürzt. In der Küche ist der Kunststoffbodenfliesenbelag stark verunreinigt.

Anmerkung: Der Einbauschränk in der Diele befindet sich in einem schlechten Zustand und stellt keinen gesonderten Wert dar.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 liegt, wie bereits ausgeführt, im 2. Obergeschoss.

Wohnung Nr. 14:

Diele : Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert, Einbauschränk

Flur : Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

¹ Anmerkung: In der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan als "Abstellraum" bezeichnet.

- Duschbad : innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Kunststoffduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Abhangdecke^{*)} mit Rauputz. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Bad : innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Abhangdecke^{*)} mit Rauputz. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Kinderzimmer 1 : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Kinderzimmer 2 : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Küche : Kunststofffliesenbodenbelag, Wände z.T. halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Wohnzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
- Balkon : als auskragende Betonplatte mit Estrichbodenbelag mit einer Kunststoffbeschichtung und Metallgeländer mit Kunststoffausfachung, Zugang vom Wohnzimmer, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon

^{*)} Anmerkung: Durch die Abhangdecken in den Bädern betragen hier die lichten Raumhöhen lediglich ca. 2,25 m, im Vergleich zu sonst ca. 2,58 m in den übrigen Räumen.

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

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 18 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Er ist massiv von den anderen Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür in einer Metallzarge verschlossen.

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

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

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 96 beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Betonattika saniert (ca. 2011)
- Flachdach saniert (ca. 2020)

Außenwände

- Fassadenverklinkerung bereichsweise neu verklebt (2018)

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.

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstürelement neu (ca. 1997)
- Glasbausteinfenster in den Dielen durch isolierverglaste Kunststofffensterelemente ersetzt (ca. 2002)
- Notausstiegstüren in den Kellergängen der Häuser 23-26 neu (ca. 2023)

Heizungsanlage

- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ("Dachs") (2016/17)

Sonstiges

- Balkon- und Loggien-Platten saniert (ca. 2012).

Diese Gegebenheiten führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema¹:

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

Eigentumswohnung

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1978 Gebäudealter = 46 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
Alter = 46 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 2	+ 9	+ 17	+ 26

gewählte RND-Verlängerung: +1

¹ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswohnung	1978	80 Jahre	-46 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 35 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnung Nr. 14 (laut Aufmaß)

Diele	3,24*2,26+2,12*2,36	12,33 m ²
Flur	0,99*4,04	4,00 m ²
Duschbad	2,36*1,58	3,73 m ²
Bad	2,34*2,10	4,91 m ²
Schlafzimmer	3,43*4,17	14,30 m ²
Kinderzimmer 1	2,90*4,23	12,27 m ²
Kinderzimmer 2	2,90*4,23	12,27 m ²
Küche	4,00*2,35	9,40 m ²
Wohnzimmer	4,04*6,16	24,89 m ²
Balkon	1,24*3,89/4	1,21 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 14 insgesamt		<u>99,31 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Der Zugang zum Wohnhaus ist z.T. mit Waschbetonplatten und z.T. mit Betonpflastersteinen befestigt. Es ist eine Außenbeleuchtung vorhanden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in glatt gestrichenem Beton erstellt. Es ist eine Entwässerungsrinne vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich diverse PKW-Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte), die mit Beton bzw. mit Betonpflastersteinen befestigt sind.

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, z.T. mit Metallgitterzäunen und z.T. mit Maschendrahtzäunen eingefriedet. Es sind Außenbeleuchtungen vorhanden.

Die baulichen 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.

PKW-Stellplatz S 6 (Sondernutzungsrecht)

Wie bereits erwähnt ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 6 mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Dieser PKW-Stellplatz befindet sich vor dem Wohnhaus Nr. 26. Er ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Anmerkung: Auf dem zu bewertenden PKW-Außenstellplatz ist derzeit ein nicht zugelassener PKW (Seat Alhambra) voll Unrat abgestellt.

5 Wertermittlung des 116,76 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 528

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 116.759,- 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 Quadrath-Ichendorf, Blatt 5370 eingetragenen 116,76 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 528, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 23, 24, 25, 26", in der Größe von 8.195 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, die im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichnet ist, und dem Kellerraum Nr. 18 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 6, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 23.07.2024 somit auf gerundet

EUR 117.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer Wohnanlage ¹ , bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, Duschbad, Balkon (Wohnung Nr. 14) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 18), sowie das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. S 6
Anschrift der Objekte (amtl. Hausnummer)	: Im Wohnpark 23 50127 Bergheim-Ahe
Wohnlage	: mäßig
Baujahr	: ca. 1978
Wohnfläche (laut Aufmaß)	: 99,31 m ²
Nummer lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 14
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: Sicherung der 62 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage ²

¹ WEG mit insgesamt 103 Wohneinheiten und 62 Tiefgaragenstellplätze/Teileigentums-einheiten

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

Altlasten/-kataster	: Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, 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	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes	: die Wohnung steht leer; ob der Außenstellplatz vermietet ist kann nicht gesagt werden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.06.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Reanovo Regionaldirektion West Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0
Hausverwaltung (Außen-/Gemeinschaftsanlagen)	: Reanovo Regionaldirektion West Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0
Hausgeld Wohnung	: EUR 328,-/Monat WEG-Verwalter Reanovo EUR 327,-/Monat Hausverwaltung Reanovo (enthält die Heizkosten- vorauszahlung) <hr/> EUR 655,-/Monat insgesamt

- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : In der Wohnanlage "Im Wohnpark" fallen überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten (u.a. durch mehrere Verwalter) an.
- Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 18 konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Wertermittlungsstichtag : 23.07.2024
- Verkehrswert : EUR 117.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.09.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

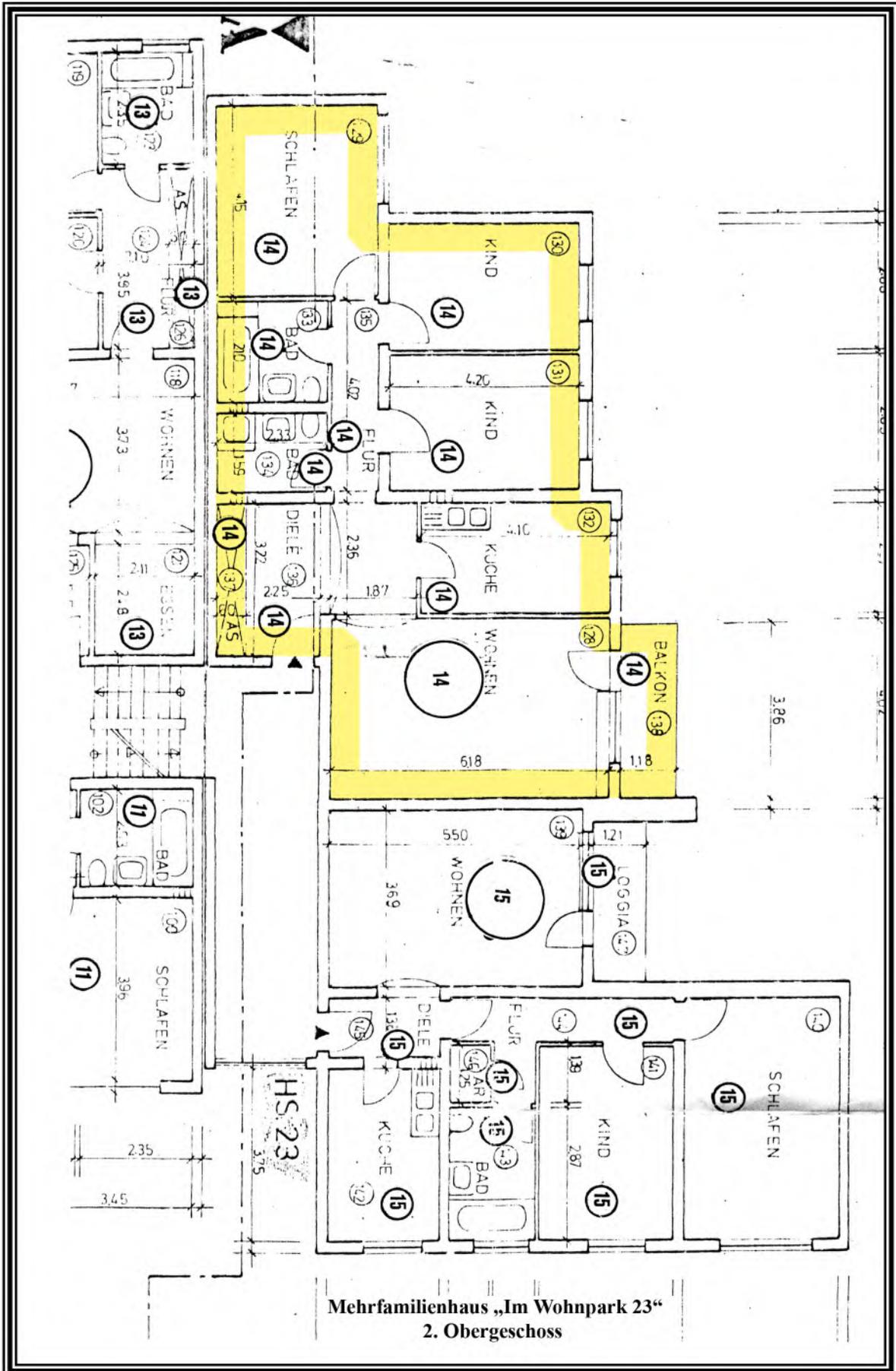
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Blatt 5370, letzte Änderung 23.02.2024, Abdruck vom 11.06.2024
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
- Kopien der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 11.06.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten, Bescheinigung der RWE Power AG vom 17.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 14.06.2024
- Auskunft zu Überschwemmungsgebieten online unter NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Auskunft zu Denkmalschutz online unter www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalschutz_20744.php
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.07.2024
- 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 26.06.2024

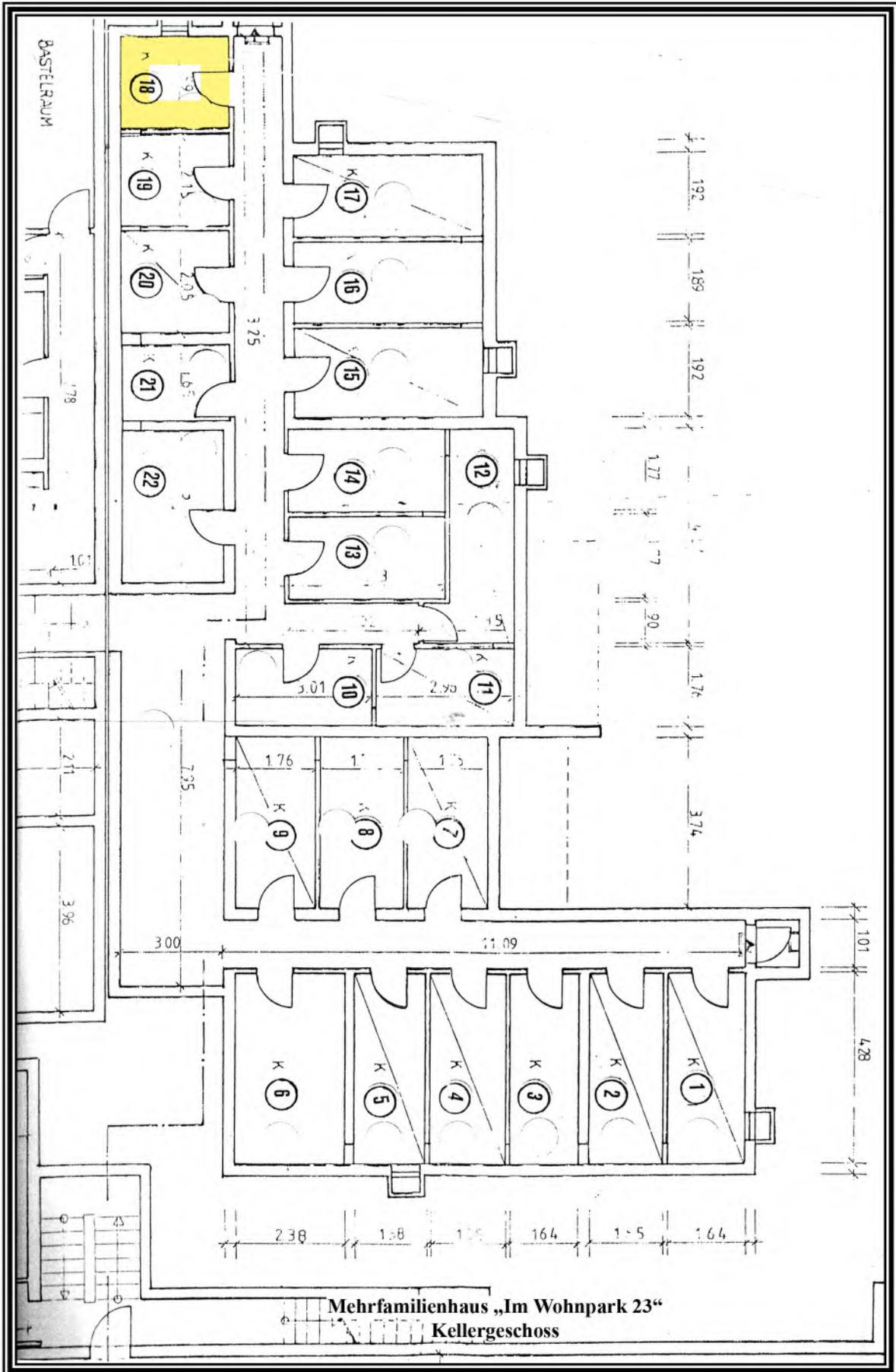
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 24.05.2024
- Mitteilung des Zwangsverwalters Herrn Rechtsanwalt Ulrich Bucher vom 23.06.2024, dass ihm kein Mietverhältnis bzgl. des Außenstellplatzes bekannt ist

8 Anlagen

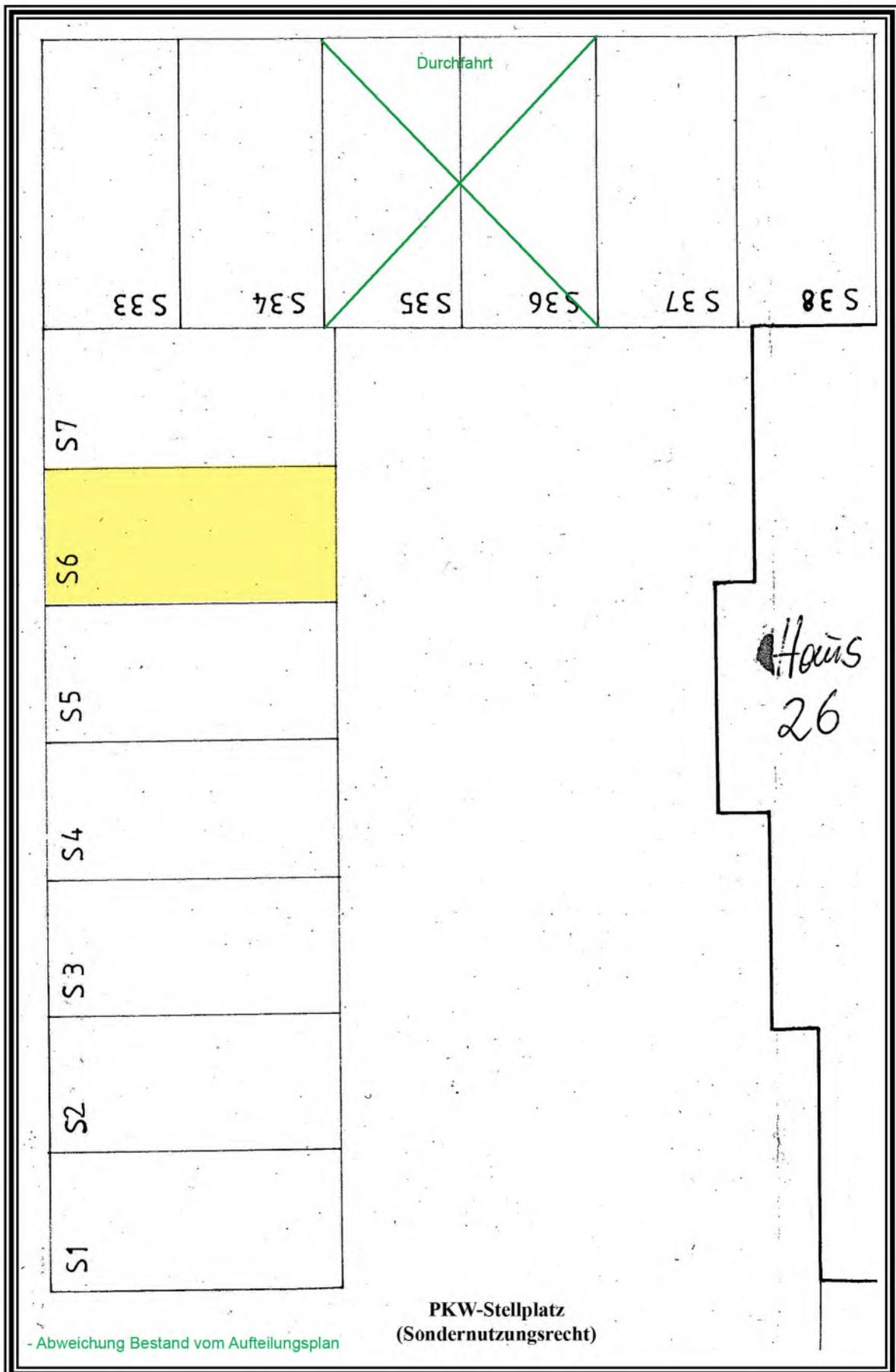
- | | |
|------------------|---|
| Anlage 1 bis 10 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 11 bis 13 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Wohnung Nr. 14 und Kellerraum Nr. 18 und Sondernutzungsrecht PKW-Außenstellplatz Nr. S6) |
| Anlage 14 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 15 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 16 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Mehrfamilienhaus „Im Wohnpark 23“
2. Obergeschoss



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan