

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom – Esch  
Telefon: 02251 / 7 17 44

## Verkehrswertgutachten

über die 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1  
Otto-Hahn-Straße 3, 50126 Bergheim-Zieverich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Zieverich, Otto-Hahn-Straße 4 u.a.  
- 32 K 46/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 17.12.2024
Ortstermin am	: 27.02.2025
Wertermittlungsstichtag	: 27.02.2025
Qualitätsstichtag	: 27.02.2025
<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>: EUR 106.000,-</b>

## **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	19
5	Wertermittlung des 1 / 10 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 112 und des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 113	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagen	26

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 17.12.2024 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von  
Zieverich, Blatt 951 eingetragenen

- 1 / 10 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich,  
Flur 4, Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 3" in  
der Größe von 672 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem Sondereigentum an der abgeschlossenen Wohnung im  
Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 1,

sowie des

1 / 40 Miteigentumsanteils an dem, mit einem Treppenhaus bebauten,  
Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 113, Gebäude- und  
Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 3" in der Größe von 86 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 13.02.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Auf Wunsch des Mieters wurde dieser Ortstermin auf

Donnerstag, den 27.02.2025, 16.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Ehefrau und der Neffe des Mieters.

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. Den Anwesenden lag daher kein passender Schlüssel zu dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 1A 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 3"**, in welchem sich die zu bewertende **Wohnung Nr. 1** befindet, aus sieben Gebäudebereichen, die jeweils auf einem eigenen Flurstück stehen. Dabei handelt es sich um sechs Wohntrakte (jeweils als eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)) und den gemeinsam genutzten Treppenhaustrakt (als gemeinsame Verwaltungseinheit).

Die Flurstücke 112 und 113 bilden eine tatsächliche, wirtschaftliche und rechtliche Einheit. Der Verkehrswert des 1 / 10 Miteigentumsanteils an dem **Flurstück 112**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, wird bei der weiteren Wertermittlung unter Berücksichtigung des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem **Flurstück 113** 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.<sup>1</sup>

## 3 Grundstücksangaben

### 3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50126 Bergheim-Zieverich  
Otto-Hahn-Straße 3

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungsgrund- : Zieverich, Blatt 951  
buch von

Gemarkung : Zieverich

Flur : 4

Flurstücke : 112, 113

Größen : 672 m<sup>2</sup> (Flurstück 112)  
86 m<sup>2</sup> (Flurstück 113)

Miteigentumsan- : 1 / 10 (Flurstück 112)  
teile 1 / 40 (Flurstück 113)

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 BauGB

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 1 / 10 an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 3" in der Größe von 672 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

lfd. Nr. 2/zu 1: 1 / 40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Zieverich, Flur 4, Flurstück 113, Gebäude- und Freifläche, "Otto-Hahn-Straße 3" in der Größe von 86 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

lfd. Nr. 5/zu 1-4<sup>2</sup>: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten<sup>3</sup>

lfd. Nr. 6/zu 1-4<sup>2</sup>: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen<sup>3</sup>

lfd. Nr. 7/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Flur 4, Nr. 115, eingetragen im Grundbuch von Zieverich Blatt 0735, Abteilung II Nr. 6.<sup>4</sup>

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>5</sup> : **zu Lasten der Flurstücke 112 und 113**  
lfd. Nr. 4: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten<sup>6</sup>

lfd. Nr. 5: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen<sup>6</sup>

lfd. Nr. 15: Insolvenzverfahrensvermerk<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Wie bereits erwähnt, wird dieser Anteil an der Treppenhausparzelle 113 bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

<sup>2</sup> Anmerkung: die lfd. Nrn. 3/ zu 1 und 4/zu 1 sind gelöscht

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

<sup>4</sup> Dieses Kellerbenutzungsrecht zugunsten des zu bewertenden Miteigentumsanteils sichert den wohnungsergänzenden Kellerraum im Wohnhaustrakt auf dem benachbarten Flurstück 115 ab und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

<sup>5</sup> Wohnungsgrundbuch von Zieverich, Blatt 951, letzte Änderung 08.11.2024, Abdruck vom 09.01.2025

<sup>6</sup> Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

lfd. Nr. 16: Insolvenzverfahrensvermerk<sup>1</sup>

lfd. Nr. 17: Zwangsverwaltungsvermerk<sup>1</sup>

**zu Lasten des Flurstücks 112**

lfd. Nr. 6: Kellerbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Zieverich Flur 4, Nr. 136 (Zieverich Blatt 0730).<sup>2</sup>

Baulasten<sup>3</sup> : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 15.01.2025:  
Baulastenblatt Nr. 94, Seite 1+2 zu Lasten des Flurstücks 112  
Die Eigentümer des vorbezeichneten Grundstückes übernehmen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:  
a) zugunsten der Baugrundstücke Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstücke 107, 108 und 111 lfd. Nr. 1. Fahrbahn für die Feuerwehr freihalten  
b) zugunsten des Grundstückes Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 118 lfd. Nr. 2. Abstandsflächenbaulast entlang der gemeinsamen Grenze, wie im Lageplan grün schraffiert  
c) zugunsten der Baugrundstücke Gemarkung Zieverich Flur 4, Flurstücke 107, 108, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 118 lfd. Nr. 3. Zuwegungsbaulast auf den bestehenden, nicht überbauten Flächen lfd. Nr. 4. Verzicht auf weitere Bebauung

---

<sup>1</sup> Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

<sup>2</sup> Diese Eintragung sichert das Benutzungsrecht von Kellerräumen auf dem zu bewertenden Flurstück 112 zugunsten eines der Wohnhaus-Trakte "Otto-Hahn-Straße 6" (Flurstück 136) ab. Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

<sup>3</sup> 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.

lfd. Nr. 5. Betretungs- und Nutzungsrecht für Eigentümer und Mieter für die zur allgemeinen Nutzung vorgesehenen Kellerräume (Kellerflur, Fahrradräume, Kinderwagenräume, Trockenräume)

lfd. Nr. 6. Die Verlegung, den Betrieb und die Überwachung aller Versorgungsleitungen und Einrichtungen einschl. Hausanschlussraum zu gestatten, soweit diese für eine ordnungsgemäße Versorgung erforderlich sind.

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.

Ca. 500 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 Wohntrakte des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 3" bebaute **Flurstück 112** ist 672 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.

Die **Treppenhaus-Parzelle 113** ist 86 m<sup>2</sup> groß und hat ebenfalls einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.

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

Die Grundstücke sind bereichsweise weitgehend eben und bereichsweise leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 14.01.2025 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 bebauten, 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 16.01.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Erft verläuft nordöstlich in ca. 160 m Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> teilweise 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.

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

Das **Flurstück 112** ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohntrakt des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 3" bebaut. Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nr. 1** bezeichneten **Wohnung**.

Zu dem Sondereigentum gehört ein **wohnungsergänzender Kellerraum**, der in der Anlage zur Teilungserklärung mit der **Nr. 1A** bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss des benachbarten Wohntraktes auf dem **Flurstück 115** befindet. Die Benutzung dieses Kellerraumes ist durch eine Dienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7/zu 1 ) grundbuchlich abgesichert.

Auf dem **Flurstück 113** befindet sich das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 3".

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 24.01.2025 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 112 und 113 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 112** ist, wie bereits erwähnt, mit einem Wohntrakt des Mehrfamilienhauses "Otto-Hahn-Straße 3" bebaut. Das **Flurstück 113** ist mit dem Treppenhaus-Trakt bebaut.

Das Gebäude ist teilweise angebaut, vollunterkellert, fünfgeschossig erstellt.

Das Gebäude ist in Sondereigentum aufgeteilt. In dem vorliegenden Wohntrakt sind insgesamt 10 Wohneinheiten vorhanden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. 1974<sup>1</sup> fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> 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 Metallgeländern zu den Geschossen

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung Nr. 7/1974 vom 07.01.1974 (Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses") i.V. mit Nachtrag vom 22.02.1974, Rohbauabnahmeschein vom 02.04.1974, Schlußabnahmeschein vom 02.05.1974

<sup>2</sup> 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  Hauseingangsüberdachung in Metall
Ausbau: Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung 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: gestrichen
Deckenbehandlung	: Hauseingangs- und Treppenhausflur: in Strukturputz und gestrichen  Kellergeschoss: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Metallfenster, in den Gäste-WC's der Wohnungen Glasbausteinfenster, im Treppenhaus Glasbausteinfenster mit integrierten Metallfenster  im Kellergeschoss Glasbausteinfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden

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 Metallgeländer mit Kunststoffausfachung

Zustand : Das Wohnhaus "Otto-Hahn-Straße 3" befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Platten der Travertinfassadenverkleidung sind z.T. gerissen und fehlen vereinzelt. Die Fassade ist z.T. fleckig. Z.T. sind die Glasbausteinfenster beschädigt. Die Isolierglasfenster (auch in der zu bewertenden Wohnung) sind überaltert. Im Bad der zu bewertenden Wohnung ist die Fensterscheibe beschädigt. Das Hauseingangstürelement ist überaltert und einfach verglast; die Eigentümergemeinschaft hat im Jahr 2024 die Erneuerung beschlossen. Der Beton der Balkone ist tlw. schadhaf; es sind Abplatzungen vorhanden. Die Kunststoffausfachung der Balkongeländer (auch in der zu bewertenden Wohnung) ist alt und Geländerbefestigungen sind tlw. überprüfungsbedürftig.

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

Im Jahr 2024 hat die Eigentümergemeinschaft den Austausch der Glasbausteine gegen Fenster in den Gäste-WC's der Wohnungen beschlossen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:

Sanitäre Einrichtg. : Gäste-WC, mit Stand-WC, Kunststoffbodenbelag, Wände halbhoch gefliest, darüber in Strukturputz und gestrichen.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtung mit einem weißen Sanitärobjekt.

Bad, mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche mit Kunststoffduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Warmwasser- : dezentral/elektrisch über Elektrodurchlauferhitzer  
versorgung

Fußböden : Kunststoffbodenbelag

Terrasse bzw. Balkon: Travertinbodenbelag

Wandbehandlung : verputzt und gestrichen (Spachteltechnik),  
Strukturputz und gestrichen

Küche mit Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : Strukturputz und gestrichen, verputzt und  
gestrichen

Türen : Innentüren als weiß lackierte Holztüren in  
Metallzargen, zur Küche als Kunststofffalttür

Terrasse : Travertinbodenbelag, überdeckt durch den  
darüber liegenden Balkon, Zugang vom  
Schlafzimmer

Balkon : als auskragende Betonplatte mit Travertinboden-  
belag und Metallgeländer mit Kunststoffaus-  
fachung, überdeckt durch den darüber liegenden  
Balkon, Zugang vom Wohnzimmer

besondere Ausstattungsmerkmale : einfacher Einbauschränk in der Diele

Zustand : Die Wohnung Nr. 1 befindet sich in einem noch baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:  
Die Ausstattung des Gäste-WC's ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Es ist kein Waschtisch installiert. Das WC hat angabegemäß eine Undichtigkeit, so dass Wasser unter dem Kunststoffbodenbelag bis in die Diele läuft. Die Badewanne ist überaltert.

Vereinzelt sind die Rollladengurte beschädigt. Im Kinderzimmer 2 fehlt der Türbeschlag.

Tlw. in den Heizkörpernischen, tlw. auch im weiteren Bereich der Außenwände ist, v.a. im Kinderzimmer 1, Schimmelbildung vorhanden.

Der Travertinbodenbelag des Balkons weist teilweise Risse auf.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich, wie bereits ausgeführt, im Erdgeschoss.

#### Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 1

Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Balkon, Terrasse.

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

Der wohnungsergänzende Kellerraum, der im Lageplan mit der Nr. 1A bezeichnet ist, befindet sich, wie bereits erwähnt, im Kellergeschoss des benachbarten Wohnhaus-Traktes auf dem Flurstück 115. Er ist massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt und durch eine weiß lackierte Holztür in einer Metallzarge verschlossen. Er konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Dieser wohnungsergänzende Kellerraum ist in der Örtlichkeit mit "3/3" gekennzeichnet.

#### 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 <sup>1</sup>	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 jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Fenster/Außentüren

- sukzessive tlw. Wohnungsfenster neu (andere Whgen) (ca. 2022-2024)

##### Sanitärräume/Bäder

- in der zu bewertenden Wohnung: Modernisierungen im Bad (tlw. Sanitärobjekte neu, Fliesenarbeiten neu) (ca. 2021)

##### Innenausbau

- in der zu bewertenden Wohnung: Wandputz (Spachteltechnik) tlw. neu, Fliesenspiegel in der Küche neu, Innentüren neu (ca. 2021).

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

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,75
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 3,50</b>

**Eigentumswohnung**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1974 Gebäudealter = 51 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 = 51 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 11	+ 20	+ 30

**gewählte RND-Verlängerung: + 3**

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungsdauer (RND)
Eigentumswohnung	1974	80 Jahre	-51 Jahre	+3 Jahre (I+M)	<b>= 32 Jahre</b>

(I+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

## 4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

### Wohnung Nr. 1 (laut Aufmaß)

Diele	$1,13 \cdot 3,75 + 2,00 \cdot 1,37 + 0,87 \cdot 0,12$	7,08 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	$1,38 \cdot 1,34$	1,85 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) 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.

Küche	2,12*3,43	7,27 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,00*6,13+1,00*1,37	32,02 m <sup>2</sup>
Flur	3,81*0,99	3,77 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,00*3,76	15,04 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,95*1,89/4	1,87 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	2,38*4,12	9,81 m <sup>2</sup>
Bad	2,97*1,79	5,32 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	3,01*3,10	9,33 m <sup>2</sup>
Balkon	7,68*1,99/4	3,82 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 insgesamt		<hr/> 97,18 m <sup>2</sup>

### 4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen

Eingrünung : Rasen, Gehölze

Einfriedung : Metaldoppelstabmattenzaun

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 / 10 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 112 und des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 113**

### **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 106.029,- 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 951 eingetragenen 1 / 10 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche: "Otto-Hahn-Straße 3" in der Größe von 672 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 1, sowie des 1 / 40 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Zieverich, Flur 4, Flurstück 113, Gebäude- und Freifläche, "Otto-Hahn-Straße 3" in der Größe von 86 m<sup>2</sup> (Treppenhaus), wird zum Wertermittlungstichtag, dem 27.02.2025 somit auf gerundet

**EUR 106.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

- Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im Wohnpark Zieverich, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Terrasse, Balkon (Wohnung Nr. 1) verbunden mit einem 1 / 40 Miteigentumsanteil am Treppenhaus sowie weiterhin verbunden mit einem Benutzungsrecht an einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 1A) auf dem angrenzenden Flurstück 115
- Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) : Otto-Hahn-Straße 3  
50126 Bergheim-Zieverich
- Wohnlage : mäßig
- Baujahr : ca. 1974
- Wohnfläche (laut Aufmaß) : 97,18 m<sup>2</sup>
- Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan : Wohnung Nr. 1
- Eintragungen in Abt. II : **zu Lasten des Flurstücks 112**  
lfd. Nr. 6: Kellerbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Zieverich Flur 4, Nr. 136 (Zieverich Blatt 0730).<sup>1</sup>  
  
keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten (siehe Punkt 3.1) : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

---

<sup>1</sup> Diese Eintragung sichert das Benutzungsrecht von Kellerräumen auf dem zu bewertenden Flurstück 112 zugunsten eines der Wohnhaus-Trakte "Otto-Hahn-Straße 6" (Flurstück 136) ab. Diese Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Altlasten/-kataster	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
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 14.01.2025 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: die Wohnung ist vermietet
Miete, Nebenkosten-vorauszahlung, Beginn des Mietvertrages	: EUR 650,-/Monat Netto-Kaltmiete EUR 250,-/Monat Nebenkosten EUR 900,-/Monat insgesamt  seit 01.04.2021
WEG-Verwalter (Flurstücke 112+113) 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 112)	: EUR 369,-/Monat (enthält die Heizkostenvorauszahlung)
Hausgeld Treppenhaus (Flurstück 113)	: EUR 22,-/Monat
Hausgeld BGB-Gesellschaft (Außenanlagen/Freizeitzentrum)	EUR 97,-/Monat
	<hr/> EUR 488,-/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 : 27.02.2025

**Verkehrswert : EUR 106.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 04.04.2025

W. Otten

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

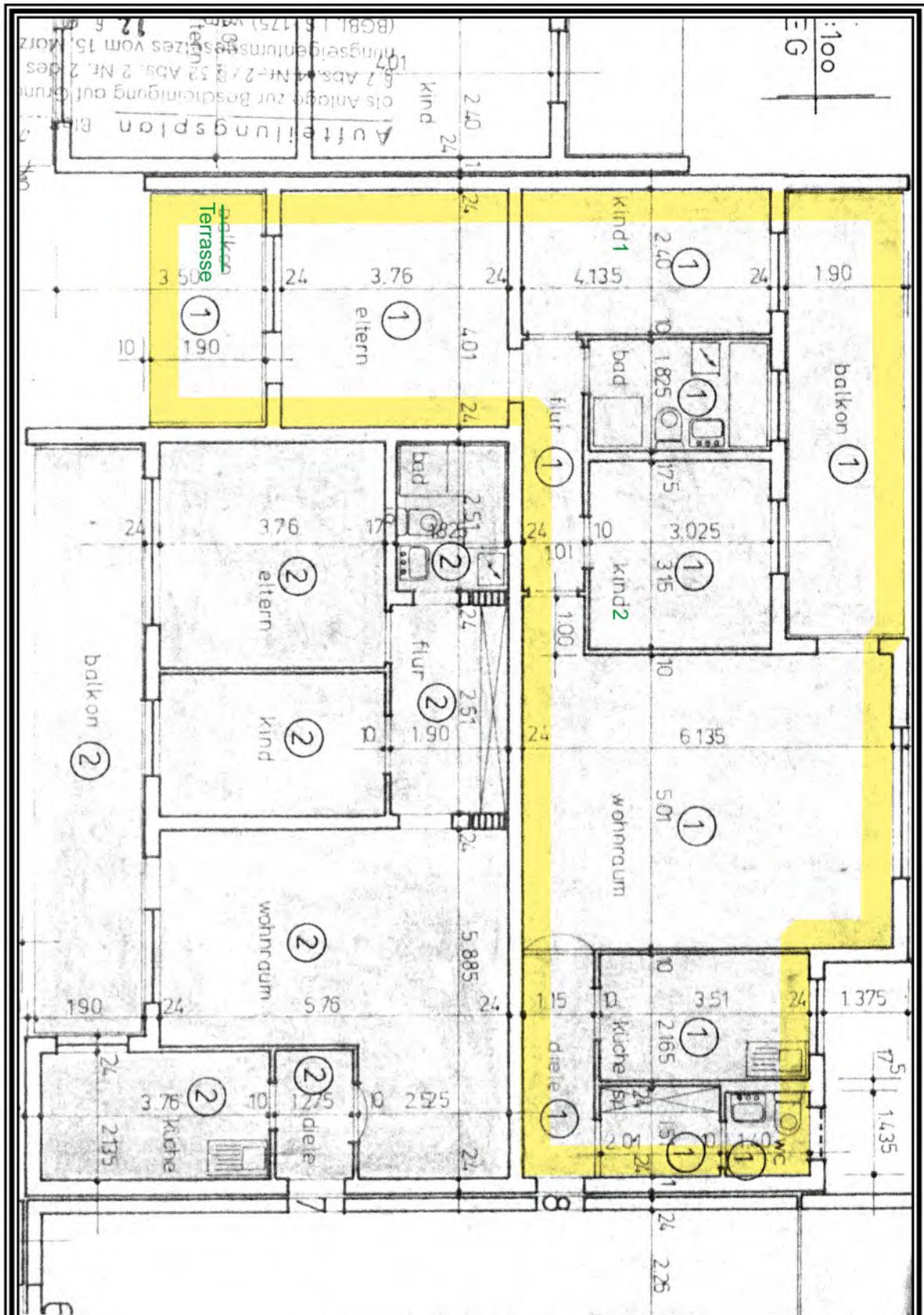
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (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 951, letzte Änderung 08.11.2024, Abdruck vom 09.01.2025
- Flurkarte im Maßstab 1:1.000 des Rhein-Erft-Kreises vom 13.01.2025
- Kopien der Teilungserklärung vom 18.08.1980 und der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- 6 Bauakten der Stadt Bergheim
- Baulastauskunft der Stadt Bergheim vom 15.01.2025
- Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 14.01.2025
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden vom 16.01.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 24.01.2025
- 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 14.01.2025
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Bericht über die Besitzerlangung des Zwangsverwaltungsobjektes des Zwangsverwalters Rechtsanwalt Bucher vom 29.11.2024, Berichtergänzung vom 10.12.2024
- Protokolle und Wirtschaftspläne der Verwaltung SHV für die drei Verwaltungseinheiten

## 8 Anlagen

- |                  |                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 bis 9   | Lichtbilder<br><i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>                         |
| Anlage 10 bis 11 | Auszug aus den Aufteilungsplänen (Grundrisse)                                |
| Anlage 12 bis 14 | Lageplan Baulasten<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>       |
| Anlage 15        | Auszug aus der Flurkarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 16        | Stadtplanausschnitt<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>      |
| Anlage 17        | Übersichtskarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>          |



Mehrfamilienhaus „Otto-Hahn-Straße 3“  
Erdgeschoss (Flurstück 112)

