

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. 2
Brandenburger Straße XX, 50129 Bergheim-Niederaußem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 49/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 17.03.2025, eingegangen am 26.03.2025
Ortstermin am : 10.06.2025
Wertermittlungsstichtag : 10.06.2025
Qualitätsstichtag : 10.06.2025

Verkehrswert : EUR 172.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 8
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 22
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 11
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

Gutachten: 32 K 49/24 - Eigentumswohnung Nr. 2, Brandenburger Straße XX, 50129 Bergheim-Niederaußem

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	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des 90 / 250 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstücke 540, 764, 770, 771, 772 und 773	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Ertragswertverfahren	16
5.3	Vergleichswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.03.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Niederaußem, Blatt 10082 eingetragenen 90 / 250 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstücke 540, 764, 770, 771, 772 und 773, Gebäude- und Freifläche: "Brandenburger Straße XX" in der Größe von insgesamt 663 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Raumeigentumseinheit, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Fläche (Dachterrasse), die im Lageplan IV mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 10.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Eigentümer wurden schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- ein Miteigentümer (Best.Verz. lfd. Nr. 3.1)

anwesend.

Einer Innenbesichtigung der Gebäude stimmte der Miteigentümer ausdrücklich nicht zu. Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist nach den Angaben des Miteigentümers unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50129 Bergheim-Niederaußem Brandenburger Straße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrund- buch von	: Niederaußem, Blatt 10082, Bestandsverzeich- nis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Niederaußem
Flur	: 1
Flurstücke	: 540, 764, 770, 771, 772 und 773

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größen	:	118 m ²	Flurstück 540
		491 m ²	Flurstück 764
		14 m ²	Flurstück 770
		13 m ²	Flurstück 771
		14 m ²	Flurstück 772
		13 m ²	Flurstück 773
		<hr/>	
		663 m ²	

Miteigentumsanteil : 90 / 250

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 90 / 250 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 540, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 118 m², Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 764, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 491 m², Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 770, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 14 m², Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 771, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 13 m², Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 772, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 14 m², Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 773, Gebäude- und Freifläche:
"Brandenburger Straße XX" in der Größe von 13 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Raumeigentumseinheit.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10081 bis 10083).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde das Sondernutzungsrecht an der Fläche (Dachterrasse) eingeräumt, die im Lageplan IV mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist.

Veräußerungsbeschränkungen: keine.

Bezug: Bewilligung vom 12.02.2009 (UR-Nr. 168/2009, Notar Dr. Markus Lepper, Bergheim). Von Blatt 1470 hierher übertragen am 14.04.2009.

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 30.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Niederaußem, an der Straßenecke "Brandenburger Straße/Memeler Straße", ca. 1,5 km vom Zentrum von Niederaußem entfernt. Die "Brandenburger Straße" und die "Memeler Straße" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen, wobei die "Memeler Straße" in eine Sackgasse mündet. Rückwärtig grenzt das zu bewertende Grundstück an einen Stichweg der "Memeler Straße", der sich in diesem Bereich als unbefestigter Grasweg darstellt. Das Braunkohlekraftwerk "Niederaußem" befindet sich nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks, in ca. 1.300 m Entfernung. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.200 Einwohner. Der Ortsteil Niederaußem hat ca. 5.800 Einwohner.

¹ Wohnungsgrundbuch von Niederaußem, Blatt 10082, letzte Änderung 20.11.2024, Abdruck vom 27.03.2025

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Niederaußem vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Niederaußem vorhanden. Eine Realschule kann im, unmittelbar an Niederaußem angrenzenden, Stadtteil Oberaßem besucht werden. Eine Hauptschule, eine weitere Realschule und zwei Gymnasien sind in Bergheim (ca. 7 km) vorhanden. Die Gesamtschule kann im Stadtteil Quadrath-Ichendorf (ca. 9 km) besucht werden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Köln-Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen – Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 14 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 120 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem – Bergheim – Bedburg befindet sich in Paffendorf, in ca. 7,5 km Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt

Die umliegende Bebauung setzt sich aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Ferner ist ein Garagenhof mit PKW-Reihengaragen vorhanden. Am nordwestlichen Ortsrand von Niederaußem sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grundstücke vorhanden. Nordwestlich in ca. 700 m Entfernung und nordöstlich in ca. 300 m Entfernung verläuft jeweils eine Güterbahnstrecke.

Durch die Bahnstrecken kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, 663 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen an die "Brandenburger Straße", im Nordwesten an den Einmündungsbereich der "Memeler Straße" und im Osten an den Stichweg/Grasweg.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 23.04.2025 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 liegen nicht vor. 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 Geomonitoring - Bergschäden vom 16.04.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit dem Dreifamilienhaus "Brandenburger Straße XX" und einer unterkellerten PKW-Garage bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 4) sind das Wohnhaus und die PKW-Garage nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Die Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Obergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum im Kellergeschoss des Wohnhauses.

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

² Strich-Punkt-Schraffur

Das mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse, die im Lageplan IV mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist, bezieht sich auf die Dachterrasse auf der Garage. *Für eine solche Dachterrasse ist gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen jedoch bisher kein Bauantrag eingereicht worden. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.*

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 16.04.2025 sind die Erschließungsanlagen "Brandenburger Straße" und "Memeler Straße" als öffentliche Straßen endgültig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks weist der rechtsgültige Bebauungsplan der Stadt Bergheim Nr. 10/Na "Brandenburger Straße" im Stadtteil Niederaußem vom 25.04.1968 folgende Gegebenheiten aus:

für den Bereich der Garage:

- Fläche für Garagen

für den Übrigen Grundstücksbereich:

- WR Reines Wohngebiet
- zwingend II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung 30°.

Es handelt 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 zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Dreifamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut. Das Gebäude ist einseitig angebaut, vollunterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Die hieran angrenzende PKW-Garage ist unterkellert, als Erweiterung des Wohnhaus-Kellergeschosses.

Das Wohnhaus ist in Wohneigentum aufgeteilt. Von den insgesamt 3 Wohneinheiten erstreckt sich jeweils eine über das Erd-, Ober- und das ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist vertikal durch ein Treppenhaus erschlossen.

Im Obergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan gehört, wie bereits erwähnt, ein wohnungsergänzender Kellerraum im Kellergeschoss des Wohnhauses.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1973¹ fertiggestellt. Die Genehmigung der Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus erfolgte 1986². Der Anbau der Garage³ erfolgte ca. 1979.

Die folgende Baubeschreibung⁴ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente : in Beton

¹ Bauschein vom 06.05.1970 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Garage") (*Anm.: hierbei handelt es sich nicht um die zu bewertende Garage), Nachtrag vom 20.09.1972 (Anmerkung: Ausbau des Dachgeschosses), Teil-Rohbauabnahmeschein vom 25.09.1972, Schlußabnahmeschein vom 13.04.1978

² Baugenehmigung vom 10.01.1986 (Bauvorhaben "Nutzungsänderung des Wohnhauses"), Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 16.12.1986

³ Bauanzeige vom 25.07.1979 (Bauvorhaben "Anbau einer Garage")

⁴ 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.

- Wände/Konstruktion : massiv, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss in Betonkellersteinmauerwerk, im Übrigen in Schwemmsteinmauerwerk
- Fassade : verklinkert
- Decken : vermutlich z.T. Stahlbetondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : zweistufige Hauseingangstreppe in Granit, offene Betonaußentreppe mit Metallgeländer zur Dachterrasse oberhalb der Garage, vermutlich Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zu den Geschossen, vermutlich Beton-Kelleraußentreppe mit Metallgeländer mit Holzausfachung
- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung, mit einer Dachgaube, mit Asbestzementplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Ausbau
Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Heizung : vermutlich ölbefeuerte Warmwasser-zentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, 13.100 l Metall-Heizöltank (Bj. 1972), vermutlich Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Hobbyraum der Garagenunterkellerung
- Warmwasserver-sorgung : vermutlich über die Heizung

- Fußböden : vermutlich im Treppenhausflur
Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoss
Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich im Treppenhausflur verputzt und
gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
- Deckenbehandlung : vermutlich im Treppenhausflur verputzt und
gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, im
Treppenhausbereich Glasbausteinfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Metalltür mit
Drahtverglasung, vermutlich Kelleraußentür
als Metalltür und Wohnungseingangstüren als
einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
- Belichtung und
Belüftung : vermutlich gut
- besondere Ausstat- : Balkon im Obergeschoss als auskragende
tungsmerkmale Betonplatte mit Holzgeländer; Vordach (vor
Wohnhaus und Garage), seitlicher Abschluss
mit Asbestzementplatten verkleidet,
Untersicht mit Holz verkleidet, mit
integrierter Beleuchtung; massive
Kellerlichtschächte
- Zustand : Das Wohnhaus konnte nicht von innen be-
sichtigt werden. Nach den von außen erkenn-
baren Gegebenheiten befindet sich das Wohn-
haus in einem leicht vernachlässigten bauli-
chen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es
sind folgende Bauschäden und Baumängel
vorhanden: Die Asbestzementplattenverklei-
dung der Dachgaube und des Vordaches ist
z.T. schadhaft; vereinzelt fehlen die Platten.
In diesem Bereich schließt ein Rollladenkas-
ten nicht ordnungsgemäß. Die Holzverklei-
dung der Vordach-Untersicht weist

z.T. Feuchtigkeitsflecken auf und z.T. ist sie morsch. Die Dachentwässerung ist z.T. schadhaft. Die Verfugung der Fassadenverkleinerung ist bereichsweise schadhaft. Der Beton des Balkons ist schadhaft und das Holzgeländer ist verwittert. Das Dachterrassengeländer ist tlw. korrodiert und die Kunststoffaufsicherung ist tlw. beschädigt.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

sanitäre Einrichtungen : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne

: Gäste-WC, vermutlich mit WC und Handwaschtisch.

vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.

Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.

Fußböden : vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest

Wandbehandlung : vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. gefliest

Deckenbehandlung : vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert

Türen : Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung

Balkon : als auskragende Betonplatte mit Holzgeländer, Zugang vom Wohnzimmer

Dachterrasse : mit einem Metallgeländer mit Kunststoffaufsicherung umrandet, vom Balkon aus zu begehen sowie Treppenabgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
(oberhalb der Garage; Sondernutzungsrecht)

Zustand : Die Wohnung Nr. 2 konnte nicht von innen be-
sichtigt werden. Nach den von außen erkennba-
ren Gegebenheiten befindet sich die Wohnung
Nr. 2 in einem noch durchschnittlichen bauli-
chen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan):

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Gäste-
WC, Bad, Balkon, Dachterrasse (Sondernutzungsrecht).

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung,
die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Die Kinderzimmer stellen sich
jedoch mit jeweils ca. 7,7 m² Wohnfläche beengt dar.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2 liegt im Kellergeschoss des
Wohnhauses und ist vermutlich massiv von den benachbarten Kellerräumen
abgetrennt.

Zur gemeinsamen Nutzung steht laut Aufteilungsplan eine Waschküche im
Kellergeschoss zur Verfügung.

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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu
§ 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die
Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei
ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung Nr. 2 wird, in
Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-
Kreis, Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von
Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der
Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erfolgten in der jüngeren¹ Vergangenheit keine maßgeblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

Wertermittlungsjahr: 2025			
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter Rest- nutzungs- dauer (RND)
ETW Nr. 2	1973	80 Jahre	-52 Jahre = 28 Jahre

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

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen i. V. mit dem Aufteilungsplan)

Diele	$(3,11 \cdot 2,64 + 1,45 \cdot 1,90) \cdot 0,97$	10,64 m ²
Wohnraum	$(4,66 \cdot 5,65 - 0,50 \cdot 2,465) \cdot 0,97$	24,34 m ²
Schlafzimmer	$(4,225 \cdot 3,62 + 1,155 \cdot 1,425 + 0,50 \cdot 0,925) \cdot 0,97$	16,88 m ²
Bad	$(2,85 \cdot 2,50 - 0,58 \cdot 0,325) \cdot 0,97$	6,73 m ²
Gäste-WC	$0,95 \cdot 1,45 \cdot 0,97$	1,34 m ²
Kinderzimmer 1	$3,50 \cdot 2,26 \cdot 0,97$	7,67 m ²
Kinderzimmer 2	$3,50 \cdot 2,26 \cdot 0,97$	7,67 m ²
Kochküche	$(3,645 \cdot 1,75 + 1,245 \cdot 1,75) \cdot 0,97$	8,30 m ²
Balkon	$4,50 \cdot 1,50 / 4$	1,69 m ²
Dachterrasse (Sondernutzungsrecht)	$11,02 \cdot 4,26 / 4$	11,74 m ²
insgesamt		<u>97,00 m²</u>

¹ Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zufahrt in Betonplatten (Sondernutzungsrecht zugunsten der Erdgeschoss-Einheit Nr. 1), Außenstellplatz neben der Zufahrt in Betonrasengittersteinen, Freisitz in Betonplatten im nordwestlichen Grundstücksbereich, Terrasse in Betonpflastersteinen im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Eingrünung : Gras, wenige Gehölze (überwiegend Sondernutzungsrecht zugunsten der Erdgeschoss-Einheit Nr. 1)
- Einfriedung : Holzjägerzaun an Betonpfeilern, grenzständige massive Sichtschutzwand im Bereich der rückwärtig gelegenen Kelleraußentreppe.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich vielfach abgesetzt; die Betonplatten sind tlw. gerissen. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht vernachlässigten Zustand. Der Holzjägerzaun ist verwittert und tlw. morsch.

5 Wertermittlung des 90 / 250 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstücke 540, 764, 770, 771, 772 und 773

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

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

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

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 190.829,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 190.719,- gegenüber.

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

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:

EUR 171.746,- (EUR 190.829,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Niederaußem, Blatt 10082 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstücke 540, 764, 770, 771, 772 und 773, Gebäude- und Freifläche: "Brandenburger Straße XX" in der Größe von 663 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Raumeigentumseinheit, weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Fläche (Dachterrasse), die im Lageplan IV mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.06.2025 somit auf gerundet

EUR 172.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss eines Dreifamilienhauses, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad, Balkon und einem wohnungsergänzenden Kellerraum sowie das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse auf der Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Brandenburger Straße XX 50129 Bergheim-Niederaußem
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1973 Wohnhaus ca. 1979 Garage
Grundstücksgröße	: 663 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 97,00 m ²
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen ¹ vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.04.2025 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwalter	: es ist kein WEG-Verwalter bestellt
Hausgeld	: es wird kein Hausgeld erhoben
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist nach den Angaben des Miteigentümers unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

¹ Denkmalliste der Stadt Bergheim (https://www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalenschutz_20744.php)

Wertermittlungstichtag : 10.06.2025

Verkehrswert : EUR 172.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.07.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 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
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- 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
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- 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

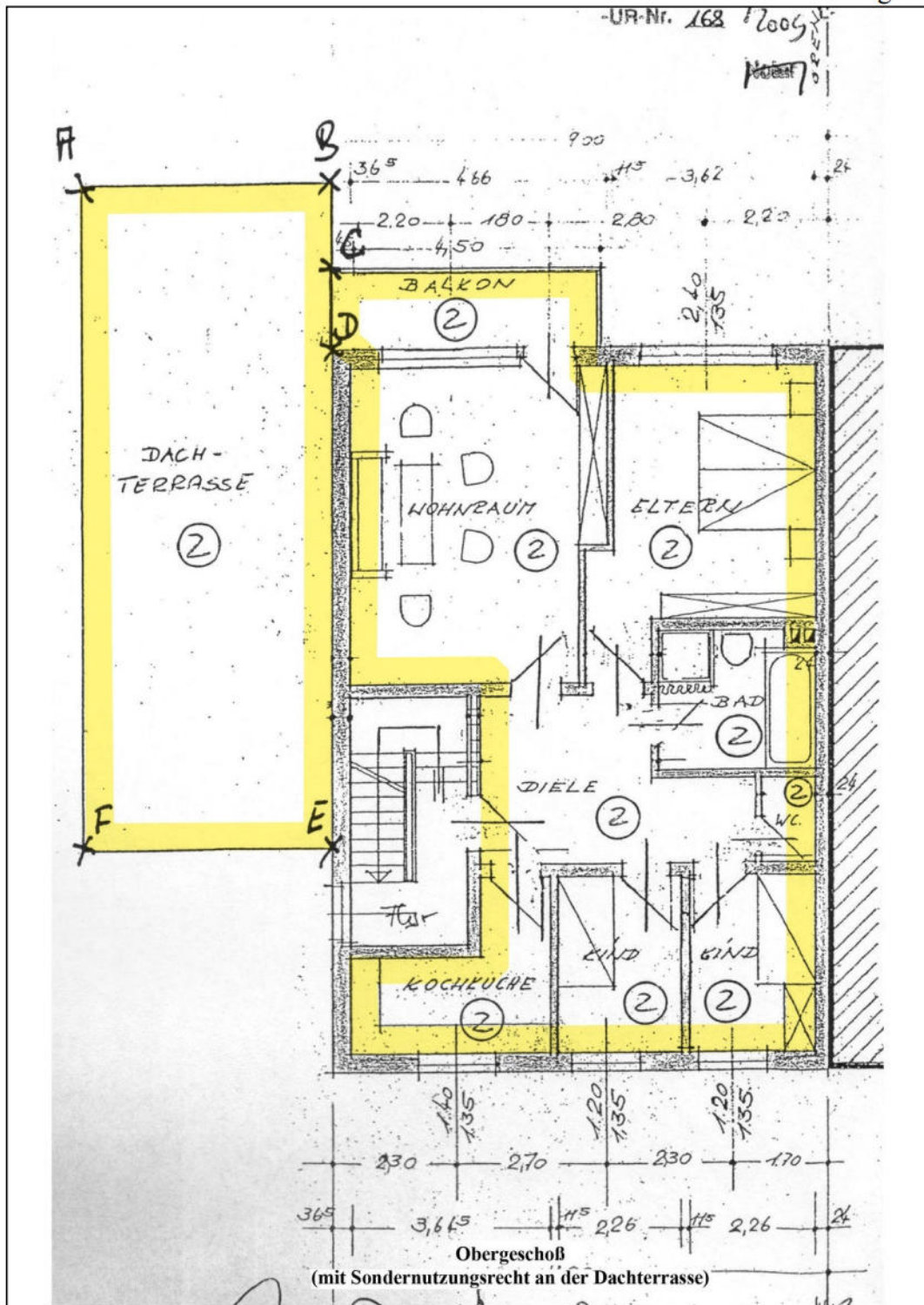
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Niederaußem, Blatt 10082, letzte Änderung 20.11.2024, Abdruck vom 27.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- eine Bauakte der Stadt Bergheim
- Kopie der Teilungserklärung vom 12.02.2009 (UR-Nr. 168/2009) aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Markscheidewesen&Bergschäden
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Kopie des Bebauungsplanes Nr. 10/Na "Brandenburger Straße" im Stadtteil Niederaußem der Stadt Bergheim vom 25.04.1968
- Bescheinigung über öffentliche Förderung/Wohnungsbindung der Stadt Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)

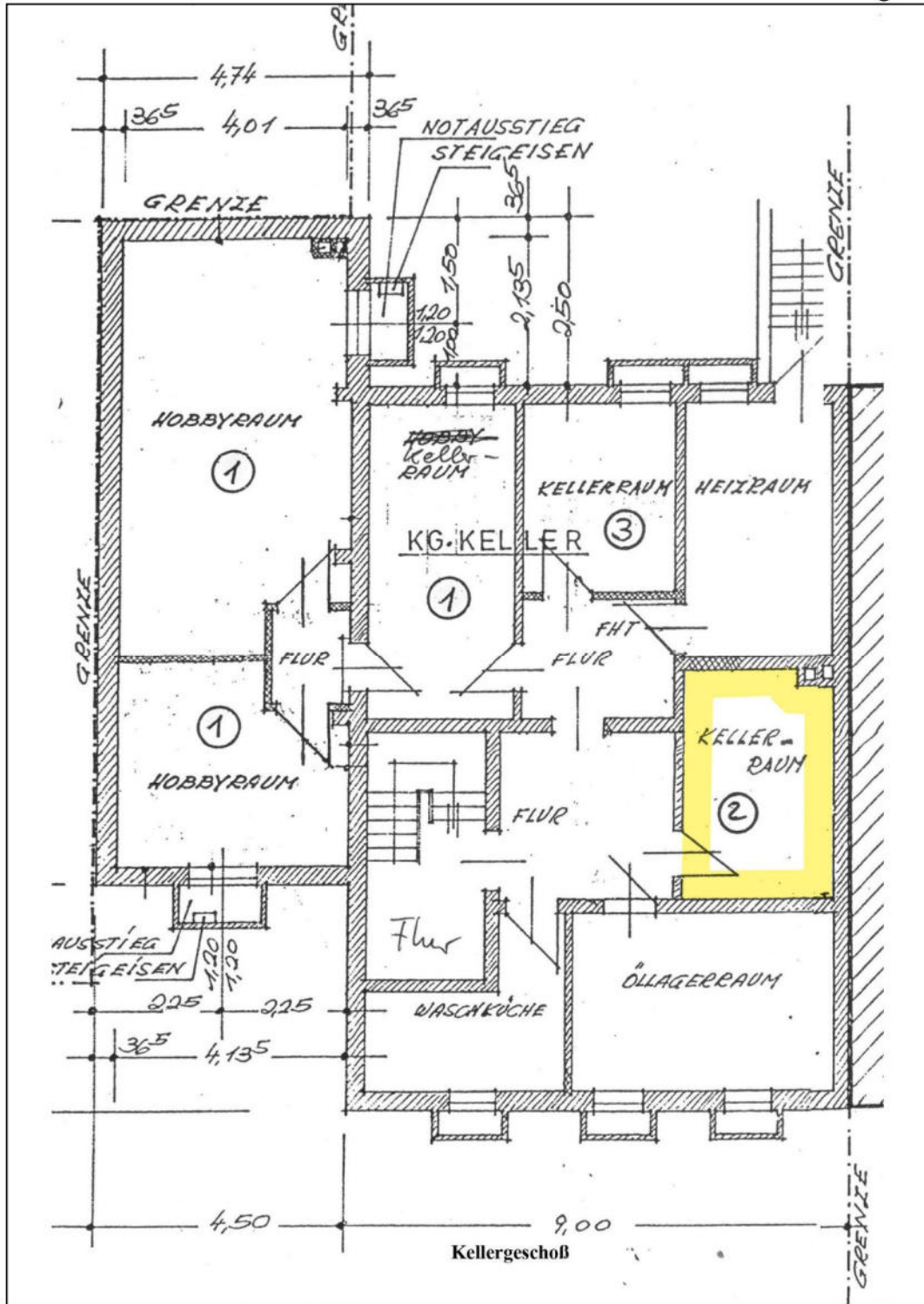
- Denkmalliste der Stadt Bergheim (https://www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalchutz_20744.php)
- Gutachten des Unterzeichneten vom 28.06.2023

8 Anlagenverzeichnis

- Fotodokumentation - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 1 bis 2 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
(Grundrisse)
- Anlage 3 : Ansicht (Nordost)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 4 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan