



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 22.09.2025

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.080

Dieses Gutachten umfasst 59 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

22.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 im Dach-
geschoss eines Dreifamilienwohnhauses mit
dem Sondernutzungsrecht (SNR) an einem
KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche
Brandenburger Straße 29

50129 Bergheim (Niederaußem)

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2

50126 Bergheim

Zwangsversteigerungssache

./i. XXX XXX

AZ: 32 K 050 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 3,

in einem Dreifamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 3 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss mit den Sondernutzungsrechten (SNR) an einem KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche.

Bodenwertanteil		€	40.600.-
Grundstücksgröße:	Σ 663 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 219.-		
Ertragswert		€	125.300.-
Wohnfläche:	rd. 70 m ²		
PKW - Stellplatz:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 6.600.-		
Rohertragsfaktor:	19,0 -fach		
Liegenschaftszins:	1,30 %		
Baumängel und -schäden:	€ 17.500.-		
Vergleichswert (nachrichtlich)		€	126.500.-
Verkehrswert / Marktwert (als Gesamtwert)			
(rd. € 1.786.- je m ² Wohnfläche)		€	125.000.-

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 540, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 118 m ²	€	7.200.-
b.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 764, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 491 m ²	€	114.400.-

c.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 770, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 14 m ²	€	900.-
d.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 771, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 13 m ²	€	800.-
e.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 772, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 14 m ²	€	900.-
f.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 773, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 13 m ²	€	800.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Ergänzende Angaben	11-12
5.	Bebauung	13
6.	Baubeschreibung	14-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohnflächenberechnung	21
8.	Grundbuchdaten	22-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwertanteil	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Immobilienrichtwert / Vergleichswert (nachrichtlich)	31-32
9.5	Zusammenstellung	33-34
9.6	Verkehrswert / Marktwert	35
9.7	Aufteilung der Einzelwerte	36-37
10.	Anlagen	38-59
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (14 Seiten, 27 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (2 Seiten)	
10.6	Darstellung der Sondernutzungsflächen (2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Bergheim, Abteilung 32, bin ich mit Schreiben vom 14.02.2025 (Posteingang 24.02.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 29.07.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 22.08.2025 hat nach erneuter schriftlicher Terminladung vom 01.08.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX XXX (Schuldner),
- 2.) der Sachverständige.

Die Gläubigerin und die übrigen Prozessbeteiligten nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Bergheim zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Bergheim eingeholt / recherchiert worden (2. - 11.):

- 1.) Grundbuchauszug vom 12.06.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 12.06.2025,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung des Fachbereiches 6 - Finanzen, Abt. 6.2 Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung der Kreisstadt Bergheim vom 16.06.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 16.06.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachbereiches 8 - Planen und Bauen, Abt. 8.3 Bauaufsicht der Kreisstadt Bergheim vom 24.06.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Kreisstadt Bergheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.06.2025,
- 7.) Bescheinigung der Kreisstadt Bergheim (Fachbereich Soziales und Integration) gem. WFNG NRW vom 16.06.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim vom 12.06.2025,
- 9.) Aufteilungszeichnung i.M. 1:100 (undatiert),

- 10.) Teilungserklärung vom 12.02.2009, Notar XXX XXX, XXX, UR. - Nr. 168 / 2009,
- 11.) Verkehrswertgutachten zu den Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 und 2 des SV XXX vom 26.06. / 28.06.2023.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnungseigentums-einheit Nr. 3 im Dachgeschoss eines Dreifamilienwohnhauses mit den Sondernutzungsrechten (SNR) an einem KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche.

Das zu bewertende Objekt (Wohnungseigentum Nr. 3) und das Gemeinschaftseigentum wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Bergheim liegt ca. 22 km Luftlinie gemessen westlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Niederaußem wiederum liegt ca. 4 km nordöstlich des Bergheimer Stadtzentrums.

Die Stadt Bergheim weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 15 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 66.370 Einwohnern, davon Niederaußem mit ca. 5.800 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Dreifamilienwohnhaus - aufgeteilt in 3 Wohnungseigentumseinheiten - und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Nordostseite einer Wohnstraße, im östlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, kleinen Mehrfamilienwohnhäusern und Garagenhöfen aufgelockert bebaut. Im Stadtteilbereich befindet sich das Kraftwerk " Niederaußem ". An die Stadtteilbebauung grenzen forst- und landwirtschaftliche Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraße sowie die Bundesstraße B 477 " Dormagener Straße ". Der Autobahnanschluss " Bergheim " zur Bundesautobahn BAB 61 liegt ca. 7 km südwestlich und ist über die B 477 zu erreichen.

Eine Busverbindung verkehrt fußläufig in der " Brandenburger Straße ". Weitere Busverbindungen mit Anschluss an den Bahnhof " Bergheim " bestehen in der nahen " Asperschlagstraße ". Der Bahnhof " Bergheim " mit einem Park & Ride System liegt ca. 4.700 m südwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Bergheimer Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 34,50 m (" Brandenburger Straße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 42,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Brandenburger Straße " ist als Wohnstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 6 - Finanzen, Abt. 6.2 Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung des Kreisstadt Bergheim vom 16.06.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Hinsichtlich der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gem. (Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) kann bezüglich künftiger Ausbaumaßnahmen keine Angabe gemacht werden. Derzeit bestehen keine Forderungen.

Ein Kanalanschlussbeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) ist nicht mehr zu zahlen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 16.06.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Im Stadtteilbereich befindet sich das Kraftwerk Niederaußem.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Kreisstadt Bergheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 12.06.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 010 / NA " Brandenburger Straße " vom 25.04.1968, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, zweigeschossige, geschlossene Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7, Dachneigung von 30°, Ausweisung von Baugrenzen / -linien.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,26

" wertrelevante " GFZ = 0,35

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Bergheim vom 12.06.2025 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 8 - Planen und Bauen, Abt. 8.3 - Bauaufsicht der Kreisstadt Bergheim vom 24.06.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfreie Wert zu Grunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Kreisstadt Bergheim (Fachbereich Soziales und Integration, Abt. 7.3 Wohnen und Bürgerhilfen, Wohnungsaufsicht und -bindung) vom 16.06.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird / wurde das Objekt durch die Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Eine außenstehende WEG - Verwaltung ist nicht vorhanden. Eine Hausgeldzahlung erfolgt nicht. Es besteht keine Instandhaltungsrücklage.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 12.02.2009, Notar Dr. XXX, XXX, Urkundenrolle Nr. 168 / 2009 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " 70 / 250 -tel Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Raumeigentums."

Sondernutzungsrechte (SNR) bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 sind wie folgt vereinbart:

*" Dem jeweiligen Eigentümer der vorstehend neu gebildeten Raumeigentums-
einheit Nr. 3 des Aufteilungsplanes wird hiermit das alleinige und aus-
schließliche Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche eingeräumt, die im
anliegenden Lageplan II. a) mit den Buchstaben A - B - C - D - E - F - G - A
näher umschrieben ist."*

*" Dem jeweiligen Eigentümer der vorstehend neu gebildeten Raumeigentums-
einheit Nr. 3 des Aufteilungsplanes wird hiermit das alleinige und aus-
schließliche Sondernutzungsrecht an dem KFZ - Stellplatz eingeräumt, der im
anliegenden Lageplan II. b) mit den Buchstaben A - B - C - D - A näher
umschrieben ist."*

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 3,

in einem Dreifamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 3 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Wohnungsergänzender Kellerraum Nr. 3,
 anteilig: Treppenhaus, Flur, Wachküche, Heizung, Öltank, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

anteilig: Hauseingang, Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Obergeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen.

Dachgeschoss:

anteilig: Treppenhaus, Flur, Gemeinschaftsflächen,
 WE 3 mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Balkon mit Zugangstreppe in den Garten (Stahlbetonkragplatte, Metall- / Holzgeländer, Holmtreppe mit Metallgeländer),
- Dachgaube (Holzkonstruktionen, baujahrtypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Faserzementverkleidung, Zinkteile),
- PKW - Garage mit Vordach (Mauerwerksbau, Betonbodenplatte, Estrich, Flachdach, Stahlschwingtor).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Klinkerfassade, Rollschicht im Bereich Tür- und Fensterstürzen, Sockel (straßenseitig) und Treppenhaus farbig abgesetzt.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Treppenhaus: Kunststein, WE 3: Estrich, Zimmer: Laminat, Fliesen, Küche / Diele / Bad: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, teils mit Einfachverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse / zum Balkon, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, teils als Vorsatzrolladenkasten, Resopal- / Kunststeininnenfensterbänke, Kunststeinaußenfensterbänke, Dachflächenfenster (ca. 2022), Treppenhaus: Glasbausteine.

Türen:

Leichtmetall - Drahtglashaustür mit Stoßgriff, Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holz- / Metallzargen, Innentüren: Holztüren und Metallzargen, teils mit Glasausschnitten, Metall- / Weißblechbeschläge, Metalltür zur Keller-außentreppe / Garage.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidung (Nut- und Federbretter) Küchen: Fliesenspiegel, Bad: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Anstrich, Decken: Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Bad (WE 3, DG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause und Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch gefliest, rot), " Kölner Lüftung ", einfache bis normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Baujahres / Teilmodernisierungsjahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (" MAN EcoStar ") zurzeit nicht in Funktion, Stahlinnentank, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau der Wohnung Nr. 3 entspricht einfachen bis normalen Wohnansprüchen. Es ist beim Ortstermin ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau - insbesondere am Gemeinschaftseigentum - festgestellt worden. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher bis normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / gering des Teilmodernisierungsjahres.

Baujahr:

Ca. 1973, Nutzungsänderung / Ausbau des DG ca. 1986, Aufteilung nach WEG ca. 2009, gering verbessert.

Grundrisslösung:

WE 3 für einen 2- Personenhaushalt geeignet, ohne Balkon, innenliegendes Bad, mit Gartennutzung (SNR)

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde keine Modernisierung zugrunde gelegt.

Der Bau- und Pflegezustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als mäßig, teils vernachlässigt zu bezeichnen, sichtbare handwerkliche Eigenleistungen erkennbar; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 28 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich erforderlich. Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (erhöhter Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 3) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

- erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau,
- erhöhte Gebrauchsspuren sowie Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen,
- schadhafte Wohnungseingangstür,
- schadhaftes Bad / Restarbeiten nach einem Wasserschaden,
- teils fehlende Wandendbeschichtung,
- insgesamt vermüllter Keller,
- teils schadhafter Elektro -Sicherungsschrank mit Anzeige empfohlener Elektroarbeiten durch den Versorger,
- schadhafte Balkonanlage (Risse, Betonabplatzungen, freiliegende Bewehrung, Frostschäden)
- schadhaftes Dach / Garagendach,
- Dachterrasse (auf der PKW - Garage) schadhaft und behördlich nicht genehmigt,
- Heizung seit 2 Jahren außer Betrieb.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ - 17.500.-

(...) entspricht rd. €/m² 250.- bei rd. 70 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt.

In dem Objekt besteht ein erhöhter Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Garagenzufahrt / -vorplatz, offener PKW - Stellplatz (SNR), Vorgarten, straßenseitige Gartenanlage (SNR), rückseitig Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedungen, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Aufteilungsplan i.M. 1:100 (undatiert) zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Dreifamilienwohnhaus (3 WE)

KG:	9,00 x 13,00	=	117,00 m ²
EG:	9,00 x 13,00	=	117,00 m ²
OG:	9,00 x 13,00	=	117,00 m ²
DG: *)	9,00 x 13,00	=	117,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			468,00 m²

PKW - Garage

EG:	4,50 x 11,50 + 0,24 x 2,50	=	52,35 m²
-----	----------------------------	---	----------------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Aufteilungsplan i.M. 1:100 (undatiert) zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Dreifamilienwohnhaus (3 WE) mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$117,00 \text{ m}^2 + 52,35 \text{ m}^2 = 169,35 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$117,00 \text{ m}^2 \times 2 = 234,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche

$$(\text{Flurstücke } 540, 764, 770, 771, 772, 773): = 663,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 169,35 \text{ m}^2 / 663 \text{ m}^2 = \mathbf{0,26}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } 234,00 \text{ m}^2 / 663 \text{ m}^2 = \mathbf{0,35}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenberechnung

Lt. Aufteilungsplan i.M. 1:100 (undatiert) zur Abgeschlossenheit ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 im Dachgeschoss

Dem Unterzeichner liegt kein ausreichend vermaßter Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses vor. Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines Flächenfaktors (Faktor = 0,60, Treppenhaus, Dachschrägen, eine Dachgaube) ermittelt.

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnfläche:} & 117,00 \text{ m}^2 \times 0,60 & = & 70,20 \text{ m}^2 \\ & & & \underline{\underline{70,20 \text{ m}^2}} \end{array}$$

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 70 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 12.06.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Bergheim
Grundbuch von	Niederaußem
Blatt	10083
Gemarkung	Niederaußem
Flur	1
• Flurstück	540
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	118 m ²
• Flurstück	764
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	491 m ²
• Flurstück	770
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	14 m ²
• Flurstück	771
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	13 m ²
• Flurstück	772
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	14 m ²
• Flurstück	773
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29.
Größe	13 m ²

Miteigentumsanteil von 70 / 250 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 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 Gartenfläche eingeräumt, die im Lageplan II a) mit den Buchstaben A - B - C - D - E - F - G - A umschrieben ist sowie an dem KFZ - Stellplatz, der im Lageplan II b) mit den Buchstaben A - B - C - D - A umschrieben ist.

Veräußerungsbeschränkung: Keine.

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

Abt. I / Eigentümer / -in

3.1 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,
- zu ½ Anteil -

3.2.1 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,

3.2.2 XXX XXX, geb. XXX,
geboren am XX.XX.XXXX,

3.2.3 XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.

zu 3.2.1 - 3.2.3:
- zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft -

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 - 3 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, AZ.: 32 K 50 / 24), eingetragen am 20.11.2024.*

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 260.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Bergheim, Ortsteil Niederaußem, " Brandenburger Straße ", Bodenrichtwertnummer 2090, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), reines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	260.-
Anpassung / Minderung aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts im Vergleich zum Richtwertgrundstück, abzgl. 5 %		
€ 260.- je m ² x 0,95	€	247.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (nordöstlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 247.- je m ² x 0,95 *)	€	235.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (663 m ² / 500 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 235.- je m ² x 0,93 **)	€	219.-
	€	219.-
auf- / abgerundet	€	219.-

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2025, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nord-östliche Orientierung).

**) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

118 m² Vorderland (Flurstück 540) á € 219.-	€	25.800.- rd.
491 m² Vorderland (Flurstück 764) á € 219.-	€	107.500.- rd.
14 m² Vorderland (Flurstück 770) á € 219.-	€	3.100.- rd.
13 m² Vorderland (Flurstück 771) á € 219.-	€	2.800.- rd.
14 m² Vorderland (Flurstück 772) á € 219.-	€	3.100.- rd.
13 m² Vorderland (Flurstück 773) á € 219.-	€	2.800.- rd.
Bodenwert (gesamt)	€	145.100.-
(...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss		
€ 145.100.- x 70 / 250 -tel Anteil	€	40.600.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) *)	€	40.600.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 70 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 580.- (inkl. des offenen KFZ - Stell-
platzes und der Gartenteilfläche).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss eines Dreifamilienwohnhauses mit dem Sondernutzungsrecht (SNR) an einem KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche.

Baujahr: ca. 1973, Dachgeschossausbau ca. 1986, Aufteilung nach WEG ca. 2009, gering verbessert, mäßiger Allgemeinzustand.

Wohnfläche WoFIV: rd. 70 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Bergheim, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 1 (bezugsfertig von 1960 bis 1975), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse A, sind für Wohnungen von 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 5,30 bis €/m² 6,60, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 5,30 bis €/m² 6,60, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 5,20 bis €/m² 6,50, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 4,80 bis €/m² 6,40 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal "Immobilienscout24.de" wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 9,01 ausgewiesen.

Im Internetportal "homeday" werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 8,00 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller-, Garten- und Gemeinschaftsflächen, angemessen *):

Wohnfläche (WE Nr. 3):	70 m ²	á € 7,50	=	€	525.-	rd.
offener PKW - Stellplatz:	1 Stck.	á € 25,00	=	€	25.-	
monatlich:				€	550.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	6.600.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag / Übertrag:	€	6.600.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m ² Instandhaltungskosten (bei rd. 70 m ² Wohnfläche)	€	980.-
106,00 € je PKW - Stellplatz	€	106.-
429,00 € Verwaltung je Einheit (ETW)	€	429.-
47,00 € je offenem PKW - Stellplatz	€	47.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	132.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 25,7 %)	€	- 1.694.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	4.906.-
abzüglich:		
1,30 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 40.600.- x 0,013	€	- 528.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	4.378.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	28 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	23,34	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 4.378.- x 23,34	€	102.200.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	40.600.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	142.800.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	- 17.500.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-.-
Ertragswert (Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss eines Dreifamilienwohnhauses mit dem Sondernutzungs- recht (SNR) an einem KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche)	€	125.300.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebenden Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2025, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,50 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,70 % (± 1,50 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,90 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,90 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 0,90 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 2,30 % (± 0,80 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,50 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertspanne für Gewerbe / Industrie liegt bei 5,00 % bis 8,00 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein mittleres Renditerisiko (aufgrund des Zustandes) gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,30 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnungseigentum (eigengenutzt), rd. 70 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 28 Jahre) anzusetzen ist.

9.4 Immobilienrichtwert / Vergleichswert (nachrichtlich)

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

Die Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 2.200.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Bergheim, Immobilienrichtwertnummer 200015, Eigentumswohnungen, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1974, 65 m² Wohnfläche, teilmodernisiert, Geschosslage 1, Balkon / Terrasse vorhanden, 3 - 6 Einheiten im Gebäude, unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2025 (ebf)	€/m²	2.200.-
--------------------------------	------	---------

Anpassung aufgrund der Abweichungen des Wohnungseigentums zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, abzgl. 5,0 %

€ 2.200.- je m² x 0,95 *)	€/m²	2.090.-
---------------------------	------	---------

	€/m²	2.090.-
--	------	---------

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2025, ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Wohnungseigentum Nr. 3
" Brandenburger Straße 29 "
70 m² Wohnfläche á € 2.090.-

€	146.300.-
---	-----------

(vorläufiger) Vergleichswert

€	146.300.-
---	-----------

objektspezifische Anpassung **)

- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -

€	- 7.300.-
---	-----------

objektspezifisch angepasster
(vorl.) Vergleichswert

€	139.000.-
---	-----------

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -

- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden,
Imponderabilien, pauschal

€	- 17.500.-
---	------------

- Sonstige Wertminderung

€	-.-
---	-----

- Sonstige Werterhöhung

KFZ - Stellplatz / Gartenteilfläche (SNR), pauschal	€	5.000.-
---	---	---------

Vergleichswert

(Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss eines Dreifamilienwohnhauses mit dem Sondernutzungsrecht (SNR) an einem KFZ - Stellplatz und einer Gartenteilfläche)

€	126.500.-
---	-----------

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2025, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Aufgrund der Gesamtkonzeption, des baulichen / energetischen Zustand, des insgesamt vermüllten Objekt mit einem eingeschränkten Käuferkreis wird objektbezogen wird ein Marktanpassungsabschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil *)	€	40.600.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	125.300.-
--------------------	----------	------------------

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert (nachrichtlich)	€	126.500.-
---------------------------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 17.500.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 125.000.-

(in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

(...) dies entspricht einem Wert inkl. des PKW - Stellplatzes von rd. € 1.786.- je m² Wohnfläche (rd. 88 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem ermittelten Immobilienrichtwert auf.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 22.09.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.7 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Bei der vorliegenden Grundstücksüberbauung handelt es sich, da sich alle Flurstücke in der Hand des gleichen Eigentümers befinden, um eine sog. "Eigengrenzüberbauung". Eine Aufteilung des Gebäudes in selbständige Einheiten, die eigentumsrechtlich jeweils einem Flurstück zugeordnet werden können, ist nicht möglich.

Da das Gebäude ein einheitliches Ganzes (Grundsatz des einheitlichen Eigentums i. S. § 93 BGB) darstellt, ist es ein wesentlicher Bestandteil desjenigen Grundstücks von dem aus überbaut wurde, dem sog. "Stammgrundstück".

Da in diesem Fall die Absichten und wirtschaftlichen Interessen, die den Erbauer geleitet haben, nicht ablesbar sind, kann zur Festlegung des Stammgrundstücks nur auf objektive Kriterien zurückgegriffen werden. Als sachgerecht wird erachtet, jenes als Stammgrundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebliche Gebäudeteil befindet.

In diesem Fall wird das Flurstück 764 als "Stammgrundstück" festgesetzt, da

- sich der größere Teil der Bruttogrundfläche auf diesem Flurstück befindet,
- die Erschließung des Objekts über das Flurstück erfolgt,
- sich der Hauptzugang (adressbildend) auf dem Flurstück befindet.

Der Verkehrswert der übrigen Flurstücke bemisst sich jeweils ausschließlich anhand des anteiligen Bodenwerts. Die Flurstücke bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Hiernach schätze ich die (fiktiven) Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgesamt Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 540, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 118 m²

Einzelverkehrswert	€	7.200.- rd.
---------------------------	----------	--------------------

- b.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 764, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 491 m²

Einzelverkehrswert € **114.400.-** rd.

- c.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 770, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 14 m²

Einzelverkehrswert € **900.-** rd.

- d.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 771, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 13 m²

Einzelverkehrswert € **800.-** rd.

- e.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 772, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 14 m²

Einzelverkehrswert € **900.-** rd.

- f.) Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 10083, Gemarkung Niederaußem, Flur 1, Flurstück 773, Gebäude- und Freifläche, Brandenburger Straße 29, Größe 13 m²

Einzelverkehrswert € **800.-** rd.

50259 Pulheim, den 22.09.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Garten (SNR)	1 - 2
• Hauseingang / Garage, Rückansicht	3 - 4
• Garten, Terrasse / Außentreppe	5 - 6
• Dachterrasse, Kelleraußentreppe	7 - 8
• Ölheizung, Zähler- / Sicherungsschrank	9 - 10
• Waschküche	11 - 12
• Kellerflur, Kellerraum	13 - 14
• Treppe KG - EG, Hauseingangstür	15 - 16
• Treppenhaus	17 - 18
• Wohnungseingangstür, Küche	19 - 20
• Küche, Flur	21 - 22
• Zimmer	23 - 24
• Zimmer, Bad	25 - 26