

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

Verkehrswertgutachten

über die 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 34,
mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 50
Im Wohnpark 6, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 56/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 27.02.2024
Ortstermin am	: 28.03.2024
Wertermittlungsstichtag	: 28.03.2024
Qualitätsstichtag	: 28.03.2024
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 100.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	8
3.3	Beschreibung des Grundstücks	9
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	20
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des 6.450 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 470, 475, 476, 469 und 523	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Ertragswertverfahren	22
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	22
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
7	Literatur / Unterlagen	27
8	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 27.02.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Quadrath-Ichendorf, Blatt 4588 eingetragenen 6.450 / 1.000.000 Mit-
eigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 470, Gebäude-
und Freifläche, Erholungsfläche, Im Wohnpark 4-6, in der Größe von
6.406 m²
- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 475, Hof- und
Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark 11-13, in der Größe von 2.005 m²
- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 476, Gebäude-
und Freifläche, Erholungsfläche, Im Wohnpark 11-13 und 14-17, in
der Größe von 13.144 m²
- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 469, Hof- und
Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark 7-10, in der Größe von 6.381 m²
- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 523, Hof- und
Gebäudefläche, Ahe, in der Größe von 399 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 6 im
Erdgeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34
bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 a
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem
Tiefgaragenstellplatz, der mit der Nr. 50 bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 28.03.2024, 10.00 Uhr

festgesetzt.

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

Mit Telefonaten vom 25.03.2024 und 05.04.2024 teilte die Mieterin dem Unterzeichneten mit, dass sie aus gesundheitlichen Gründen in absehbarer Zeit keine Innenbesichtigung ermöglichen könne.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Das Wohnhaus, mit der zu bewertenden Wohnung Nr. 34 und dem Kellergeschoss/dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 34 a, konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher hierauf bezogen nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen des Unterzeichneten aus anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 6" liegt im "Wohnpark Ahe". Der "Wohnpark Ahe" ist in mehrere Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) unterteilt. Zum einen bilden alle WEG's des "Wohnpark Ahe" zusammen eine Verwaltungseinheit bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen (Außenanlagen, hausübergreifende Heizungsanlagen, Schwimmbad usw.), für die die Hausverwaltung Reanovo zuständig ist. Zum anderen bildet die WEG "Ahe II" (mit den Häusern "Im Wohnpark 4" bis "17"), in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter.

Die zu bewertende Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind, nach den Angaben der Wohnungs-Mieterin, 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50127 Bergheim-Ahe
Im Wohnpark 6

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

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungsgrundbuch von : Quadrath-Ichendorf, Blatt 4588

Gemarkung : Quadrath-Ichendorf

Flur : 20

Flurstücke : 470, 475, 476, 469 und 523

Größen : 6.406 m² Flurstück 470
2.005 m² Flurstück 475
13.144 m² Flurstück 476
6.381 m² Flurstück 469
399 m² Flurstück 523
28.335 m²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Miteigentumsanteil : 6.450 / 1.000.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 6.450 / 1.000.000 an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 470, 475, 476, 469 und 523 in der Größe von insgesamt 28.335 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 6 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 a bezeichnet.

Verbunden hiermit ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz, in dem der Bewilligung beigefügten Plan mit der Nr. 50 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 4555 bis 4770 (ausgenommen dieses Blatt).

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

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

lfd. Nr. 4/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten¹

lfd. Nr. 5/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen¹

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

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

Lasten in Abt. II
des Grundbuches^{1,2}

: lfd. Nr. 1: Rohrleitungsrecht für die
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 2: Versorgungsleitungsrecht für die
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 3: Beschränkung der Errichtung von
An-, Auf- oder Umbauten

lfd. Nr. 4: Verpflichtung zur Duldung von
Gemeinschaftsanlagen

lfd. Nr. 5: Rohrleitungsrecht für die
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 6: Beschränkung der Errichtung von
An-, Auf- oder Umbauten

lfd. Nr. 7: Verpflichtung zur Duldung von
Gemeinschaftsanlagen

lfd. Nr. 8: Recht auf Betreibung einer
Transformatorstation

lfd. Nr. 9: Leitungsrecht für die Gemeinde

lfd. Nr. 10: Beschränkung der Errichtung
von An-, Auf- oder Umbauten

lfd. Nr. 11: Verpflichtung zur Duldung von
Gemeinschaftsanlagen

lfd. Nr. 14: Zwangsversteigerungsvermerk

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

¹ Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4588, letzte Änderung 06.12.2023,
Abdruck vom 06.03.2024

² Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden
Miteigentumsanteils aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit, da sie unter einer lfd. Nummer im Grundbuch verzeichnet sind, und liegen im "Wohnpark Ahe" in Bergheim-Ahe, an den Straßen "Im Wohnpark", "Heppendorfer Straße" und der Straße "In der Freiheit", die als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen sind. Die Straße "Im Wohnpark" mündet in eine Sackgasse. Der Ortskern von Ahe ist ca. 500 m von dem vorliegenden Grundstück entfernt.

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

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.000 Einwohner. Der Stadtteil Ahe hat ca. 4.000 Einwohner.

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

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

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

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

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise ("Wohnpark Ahe") sowie, im Bereich der "Heppendorfer Straße" und der Straße "In der Freiheit", v.a. aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Auf dem nahegelegenen Flurstück 700 befindet sich das bereits seit längerem leerstehende Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 18".

Die Bundesautobahn 61 verläuft nordöstlich, ca. 750 m vom "Wohnpark Ahe" entfernt.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

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

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

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

Die Große Erft verläuft ca. 400 m nordöstlich vom "Wohnpark-Ahe", die Erft in ca. 1 km Entfernung. Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Ferner ist das Objekt nicht in die Denkmalliste² eingetragen.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen "Im Wohnpark", "Heppendorfer Straße" und "In der Freiheit" sind als öffentliche Straßen erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 4-6" befindet sich auf dem Flurstück 470. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 7-10" befindet sich auf dem Flurstück 469. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 11-13" befindet sich auf den Flurstücken 475 und 476. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 14-17" befindet sich auf dem Flurstück 476. Das Grundstück ist weiterhin mit insgesamt vier Tiefgaragen bebaut, die sich z.T. unter den Wohnhäusern und z.T. unter dem unbebauten Grundstück befinden.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Erdgeschoss des Wohnhauses Nr. 6 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 a bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Gebäudes befindet.

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

² online unter www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalenschutz_20744.php

Das mit dem Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 50 bezieht sich auf einen Stellplatz in der Tiefgarage, die sich z.T. unter dem Gebäudekomplex "Im Wohnpark 4-6" und z.T. unter dem unbebauten Grundstück befindet.

Die unbebauten Bereiche des o.g. Grundstücks bilden einen Teil der Außenanlagen des "Wohnpark Ahe".

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise ("Wohnpark Ahe") sowie, im Bereich der "Heppendorfer Straße" und der Straße "In der Freiheit", v.a. aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 470 ist, wie bereits erwähnt, mit den vollunterkellerten, z.T. 3-geschossigen, z.T. 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 4-6" bebaut, welche in Wohneigentum aufgeteilt sind. Ferner ist das Grundstück mit einer Tiefgarage bebaut.

In dem vollunterkellerten, dreigeschossigen Wohnhaus Nr. 6 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 bezeichneten Wohnung.

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

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 a bezeichnet ist.

Im vorliegenden Wohnhaus selbst sind 12 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Zur gesamten WEG gehören 216 Einheiten¹.

Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. im Jahre 1972 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt das Wohnhaus "Im Wohnpark 6" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 34 befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente : Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : im Bereich der Hausein- und -ausgänge in Kunstharzputz, im Übrigen mit Travertin verblendet

Decken : Stahlbetondecken

Treppen : Stahlbetontreppen mit Travertinbelag, Metallgeländer und Metallhandlauf zu den Geschossen, zum Kellergeschoss glatt gestrichene Stahlbetontreppe mit Metallhandlauf

Dach : Flachdach mit Kiesschüttung, seitlicher Dachabschluss mit Blech verblendet

¹ 214 Wohneinheiten und 2 gewerbliche Teileigentumseinheiten

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Ausbau: Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, vermutlich Kabelfernseh-Anschluss
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk "Dachs") für die Häuser 1-6 befindet sich im Haus Nr. 3)
Fußböden	: im Treppenhaus Travertinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus halbhoch mit Marmor verblendet, darüber Strukturputz, im Kellergeschoss gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Fenster	: einfach verglaste Holzfenster, im Treppenhaus Glasbausteinfenster mit integrierten, isolierverglasten Kunststofffenstern, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster mit Sicherheitsverglasung
Fensterbänke	: Außen: in Asbestzement
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als isolierverglaste Metalltür, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, im Kellergeschoss Metalltüren
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut

- besondere Ausstattungsmerkmale : Balkone als auskragende Betonplatten, mit Kunststeinplatten ausgelegt, mit Metallgeländer mit Kunststoffausfachung; Hauseingangüberdachung als Metall-Kunststoff-Konstruktion; massive Blumenkästen im Treppenhausflur
- Zustand : Das Wohnhaus "Im Wohnpark 6" befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassadenverblendung muss z.T. beigearbeitet werden; sie ist z.T. beschädigt. Die Lackierung des Hauseingangstürelementes ist verkratzt. Der Travertinbodenbelag im Treppenhaus ist z.T. beschädigt. Vereinzelt sind die Glasbausteinfenster im Treppenhaus beschädigt.

Die sukzessive Erneuerung der Glasbausteinfenster in den Wohnungen ist von der Eigentümergemeinschaft beschlossen und die sukzessive Sanierung der Flachdachflächen und weitere Sanierungen/Beschichtungen schadhafter Fassadenflächen innerhalb der Eigentümergemeinschaft stehen an.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 34:

Sanitäre Einrichtg.

Wohnung Nr. 34

: innenliegendes Gäste-WC, vermutlich mit Zwangsentlüftung, vermutlich mit WC und Waschtisch.

Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

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

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitäröbekten.

Fußböden	: vermutlich z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, Terrassen mit Kunststeinplatten ausgelegt
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster ¹	: vermutlich einfach verglaste Holzfenster, angabegemäß mit abschließbaren Beschlägen
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Metallzargen
Terrasse 1 und 2	: jeweils mit Kunststeinplattenbelag, mit Metallgeländer mit Kunststoff-Ausfachung, überdeckt durch den darüber gelegenen Balkon, Zugang von der Diele (Terrasse 1) bzw. vom Elternschlafzimmer (Terrasse 2) aus

¹ Gemäß Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Fenster innerhalb seiner Wohnung auf eigene Kosten durch die Verwaltung einbauen zu lassen. Die entsprechenden Kosten sind auf Grund eines Kostenvoranschlages vor Auftragserteilung an die Verwaltung zu zahlen.

Zustand : Die Wohnung Nr. 34 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Wohnung Nr. 34 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fenster sind vermutlich alt und einfach verglast.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 34 liegt, wie bereits ausgeführt, im Erdgeschoss.

Grundrisseinteilung (lt. Aufteilungsplan)

Wohnung Nr. 34: Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, 3 Flure, Gäste-WC, Bad, Spind, 2 Terrassen¹.

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

Der wohnungsergänzende Kellerraum mit der Nr. 34 a gemäß Aufteilungsplan ist vermutlich massiv von den anderen Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür verschlossen.

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

Tiefgarage (Im Wohnpark 4-6)

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine in Stahlbeton erstellte Garage, die sich z.T. unter dem Gebäude und z.T. unter dem unbebauten Flurstück befindet. Es sind Stahl-Zwischenstützen vorhanden. Es sind insgesamt 27 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

¹ Anmerkung: im Aufteilungsplan jeweils als "Balkon" bezeichnet

Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen über eine Betonaußentreppe mit Granitbelag und Metallgeländer bzw. über eine mit Betonpflastersteinen ausgelegte Zufahrt. Der Zugang ist durch eine Metallaußentür verschlossen. Die Zufahrt ist durch ein elektrisch betriebenes, kunststoffbeschichtetes Metallsektionaltor verschlossen. Bei dem Boden handelt es sich um einen Asphaltestrichboden. Bei der Decke handelt es sich um eine Stahlbetondecke. Die Be- bzw. Entlüftung erfolgt über Ventilatoren, die Entwässerung über Kunststoffrohre.

An dem Stellplatz Nr. 50 besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten der vorliegenden Einheit.

Die Tiefgarage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Tiefgarage wurde im Jahre 2012 umfassend saniert (neuer Asphaltestrich, Betonsanierung, Austausch der Stahlbeton- durch Stahlstützen, Malerarbeiten an den Wänden und der Decke, bereichsweise Blechverkleidung der Wände). Ca. 2019 wurde die Außentreppe mit einem neuen Granitbelag versehen und die Stützwände wurden gefliest.

Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Wand- und Deckenbereich der Tiefgarage ist bereichsweise Feuchtigkeit vorhanden und die Farbe blättert ab. Im Zufahrtsrampenbereich weisen die Wände z.T. Risse auf. Das Geländer der Außentreppe ist korrodiert.

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

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

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

In der Vergangenheit erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstürelement erneuert (ca. 1995)

Leitungssysteme

- zu bewertende Wohnung Nr. 34¹: Elektroinstallation neu (ca. 2010)

Heizungsanlage

- Heizkreis der Wohnhäuser 1-6: Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ("Dachs") (2018)

Außenwände

- bereichsweise ein Kunstharzputz-Verbundsystem zur Fassadensicherung aufgebracht (ca. 2016)

Sanitärräume/Bäder

- zu bewertende Wohnung Nr. 34¹: Bad modernisiert (ca. 2010)

Innenausbau

- zu bewertende Wohnung Nr. 34¹: Innenrenovierung (ca. 2010)

Sonstiges

- Terrassen/Balkone saniert
- Eingangsüberdachung erneuert.

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

¹ Anmerkung: nach den telefonischen Angaben der Mieterin

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

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

Eigentumswohnung

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 52 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 = 52 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 4	+ 12	+ 21	+ 31

gewählte RND-Verlängerung: + 3

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungsdauer (RND)
Eigentumswohnung	1972	80 Jahre	-52 Jahre	+3 Jahre (I+M)	= 31 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW

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

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

Wohnung Nr. 34 (laut Aufteilungsplan¹)

Flur 1	$(4,01-0,015)*(2,20-0,015)$ $+(1,20-0,015)*2,25$	11,40 m ²
Diele	$(5,01-0,015)*(2,75-0,015)$	13,66 m ²
Wohnzimmer	$(5,01-0,015)*(5,01-0,015)$	24,95 m ²
Terrasse 1	7,50*1,90/4	3,56 m ²
Küche	$(3,40-0,015)*(2,25-0,015)$	7,57 m ²
Gäste-WC	$(1,20-0,015)*(2,70-0,015)$	3,18 m ²
Flur 2	$(1,20-0,015)*(4,35-0,015)$ $+(1,10-0,015)*0,75$	5,95 m ²
Kinderzimmer 1	$(4,65-0,015)*(2,10-0,015)$	9,66 m ²
Kinderzimmer 2	$(4,65-0,015)*(2,10-0,015)$	9,66 m ²
Flur 3	$(1,85-0,015)*(0,95-0,015)$	1,72 m ²
Schlafzimmer	$(3,95-0,015)*(4,00-0,015)$	15,68 m ²
Terrasse 2	6,15*1,90/4	2,92 m ²
Bad	$(1,85-0,015)*(2,95-0,015)$	5,39 m ²
Spind	$(1,05-0,015)*(2,00-0,015)$	2,05 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 34 insgesamt		<u>117,35 m²</u>

¹ Anmerkung: aus Rohbaumaßen, unter Berücksichtigung von 1,5 cm Putzabzug je Wand

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Zur Wohnanlage "Im Wohnpark" gehören Bowling- und Kegelbahnen ("Freizeitzentrum"), ein Schwimmbad, eine Sauna, Tennisplätze sowie Spielplätze.

Die Befestigungen (Zugänge, Gartenwege, Zufahrten) des "Wohnpark Ahe" sind z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Beton- bzw. Waschbetonplatten und z.T. in glatt gestrichenem Beton erstellt.

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

Es sind Außenbeleuchtungen vorhanden.

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

5 Wertermittlung des 6.450 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 470, 475, 476, 469 und 523

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 111.343,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Da die Wohnung 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 100.209,- (EUR 111.343,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4588 eingetragenen 6.450 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 470, 475, 476, 469 und 523 in der Größe von insgesamt 28.335 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 6 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 34 a bezeichnet, sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz mit der Nr. 50, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.03.2024 somit auf gerundet

EUR 100.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses (12 Wohneinheiten (WE)) in einer Wohnanlage¹, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, 3 Fluren, Gäste-WC, Bad, Spind, 2 Terrassen (Wohnung Nr. 34) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 34 a)

sowie das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 50

Anschrift des Objektes : Im Wohnpark 6
(amtl. Hausnummer) 50127 Bergheim-Ahe

Wohnlage : mäßig

Baujahr : ca. 1972

¹ WEG mit insgesamt 216 Einheiten

Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	: 117,35 m ²
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 34
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: An den Häusern des "Wohnpark Ahe" haben sich in der Vergangenheit z.T. Platten der Travertinfassadenverkleidung gelöst. Daher fordert die Stadt Bergheim Sicherungsmaßnahmen gegen herabfallende Fassadenteile v.a. im Eingangsbereich. Im Bereich des vorliegenden Wohnhauses 6 wurde daher im Bereich der Hausein- und -ausgänge ein Kunstharzputz-Verbundsystem aufgebracht und es wurden Metallgitterzäune als Schutzzäune errichtet.
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden ¹

¹ online unter www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalschutz_20744.php

Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind, nach den Angaben der Wohnungs-Mieterin, vermietet
Mieterin, Miete ¹ , Beginn des Mietverhältnisses	: Wohnung: Frau XX, Im Wohnpark 6, 50127 Bergheim-Ahe EUR 750,-/Monat (Brutto-Warmmiete inkl. Heiz- und Betriebskosten) seit ca. 2002 TG-Stellplatz: nach den Angaben der o.g. Wohnungs-Mieterin ist der Tiefgaragenstellplatz anderweitig vermietet; weitere Angaben sind ihr jedoch nicht bekannt
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 06.03.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Firma Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH Ludwig-Erhard-Straße 8 41564 Kaarst
Hausverwaltung (Außen-/Gemeinschaftsanlagen)	: Reanovo Regionaldirektion West Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0
Hausgeld	: EUR 457,-/Monat ² WEG-Verwalter Keuter EUR 404,-/Monat WEG-Verwalter Reanovo (enthält die Heizkosten- vorauszahlung) <hr/> EUR 861,-/Monat insgesamt

¹ Anmerkung: Angabegemäß besteht ein schriftlicher Mietvertrag; dieser wurde jedoch nicht vorgelegt.

² Anmerkung: Gemäß dem neuen Wirtschaftsplan 2024 ab dem 04.04.2024 (zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 betrug das Hausgeld noch EUR 419,-/Monat).

- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis/Bemerkung : In der Wohnanlage "Im Wohnpark" fallen überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten (u.a. durch mehrere Verwalter) an.
- Das Wohnhaus, mit der zu bewertenden Wohnung Nr. 34 und dem Kellergeschoss/dem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 34 a, konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Wertermittlungsstichtag : 28.03.2024
- Verkehrswert : EUR 100.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 14.06.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

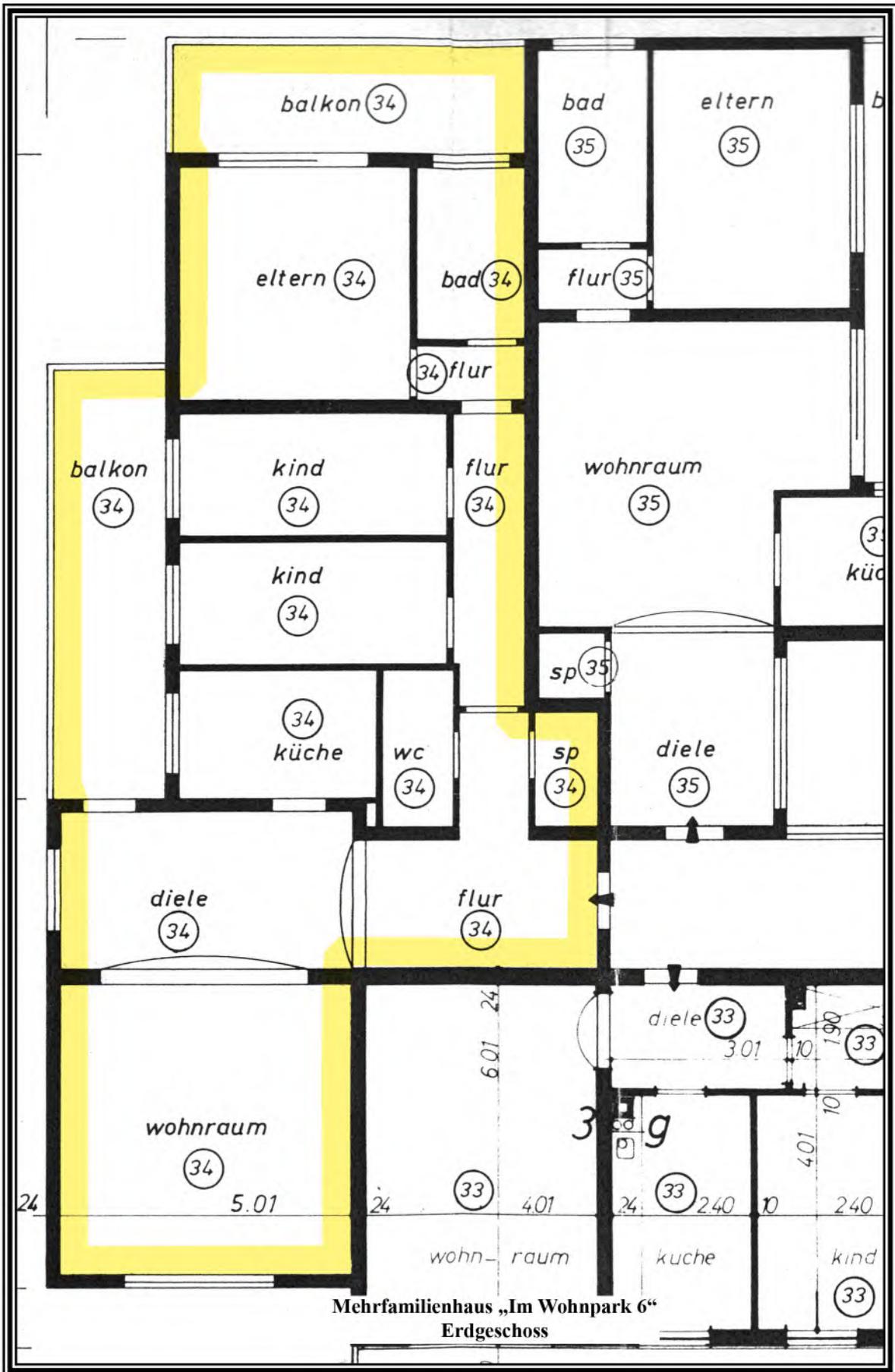
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- 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
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4588, letzte Änderung 06.12.2023, Abdruck vom 06.03.2024
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Kopien aus den Aufteilungsplänen des Amtsgerichts Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Bergschadensauskunft der RWE Power AG
- Bescheinigung über öffentliche Förderung/Wohnungsbindung, Schreiben der Stadt Bergheim vom 06.03.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 24.05.2024

8 Anlagen

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 7 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 8 bis 10 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Grundrisse) |
| Anlage 11 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 12 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Tiefgarage (Im Wohnpark 4-6)

- Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan