

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 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 88,
Im Wohnpark 10, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 57/23 -

| | |
|----------------------------|---|
| Auftraggeber | : Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim |
| Auftrag vom | : 14.02.2024 |
| Ortstermin am | : 28.03.2024 |
| Wertermittlungstichtag | : 28.03.2024 |
| Qualitätsstichtag | : 28.03.2024 |
| <u>Verkehrswert</u> | : EUR 77.000,- |

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 | Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale | 15 |
| 4.2 | Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) | 17 |
| 4.3 | Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) | 18 |
| 4.4 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen | 19 |
| 5 | Wertermittlung des 4.874 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 470, 475, 476, 469 und 523 | 20 |
| 5.1 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 5.2 | Ertragswertverfahren | 20 |
| 5.3 | Verifizierung des Ertragswertes | 20 |
| 5.4 | Verkehrswertermittlung | 20 |
| 6 | Zusammenfassung, sonstige Angaben | 21 |
| 7 | Literatur / Unterlagen | 25 |
| 8 | Anlagen | 26 |

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.02.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Quadrath-Ichendorf, Blatt 4642 eingetragenen 4.874 / 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. 10 im
1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88
bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 a
bezeichnet,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 28.03.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnung wurde aufgemessen.

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 88 a konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Mieter keinen passenden Schlüssel zur Hand hatte. Das Gutachten ist daher, bezogen auf den wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 88 a, 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 10" 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 ist vermietet.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50127 Bergheim-Ahe
Im Wohnpark 10

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

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungsgrundbuch von : Quadrath-Ichendorf, Blatt 4642

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 : 4.874 / 1.000.000

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 4.874 / 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. 10 im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 a 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. 13: Zwangsversteigerungsvermerk

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

¹ Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4642, letzte Änderung 13.12.2023,
Abdruck vom 27.02.2024

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 geschlossener 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. Ca. 50 m nordwestlich der zu bewertenden Wohnung befindet sich ein Kinderspielplatz.

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 1. Obergeschoss des Wohnhauses Nr. 10 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 a bezeichnet ist und sich im Kellergeschoss desselben Gebäudes befindet.

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

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

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

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 469 ist, wie bereits erwähnt, mit den vollunterkellerten, z.T. 1-geschossigen, z.T. 3-geschossigen, z.T. 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 7-10" bebaut, welche in Wohneigentum aufgeteilt sind. Ferner ist das Grundstück mit einer Tiefgarage bebaut.

In dem vollunterkellerten, z.T. 1-geschossigen, z.T. 3-geschossigen Wohnhaus Nr. 10 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 bezeichneten Wohnung.

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 a bezeichnet ist.

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.

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 10" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 88 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, Metallgeländern und Metallhandläufen zu den Geschossen, glatt gestrichene Stahlbetontreppe mit kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zum Kellergeschoss

Dach : Flachdach mit Kiesschüttung, Attika mit Blech verkleidet

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 Kunststoffrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, Kabelfernseh-Anschluss
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk "Dachs") für die Häuser 7-10, 21+22 befindet sich im Haus Nr. 8)
- Fußböden : im Treppenhaus Travertinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden mit Farbanstrich
- Wandbehandlung : im Treppenhaus halbhoch mit Travertin verblendet, darüber in Kratzputz und gestrichen, im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen
- Fenster : z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, im Treppenhaus und in den Wohnungsdielen Glasbausteinfenster, im Treppenhaus mit integrierten, isolierverglasten Kunststofffenstern, im Kellergeschoss Metallgitterfenster mit Sicherheitsglasfüllung
- Fensterbänke : Außen: in Stein mit Farbanstrich
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, im Kellergeschoss Metalltüren

- Beleuchtung und Belüftung : gut
- besondere Ausstattungsmerkmale : Balkone als auskragende Betonplatten mit Kunststeinplattenbelag und Metallgeländer mit Kunststoffausfachung; Eingangsüberdachung als Metall-Kunststoff-Konstruktion
- Zustand : Das Wohnhaus "Im Wohnpark 10" befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Lackierung des Hauseingangstürelementes ist verkratzt und eine Glasscheibe ist gerissen. Die Kunststofffüllung der Hauseingangsüberdachung ist mehrfach gerissen. Im Treppenhaus ist der Travertinbodenbelag z.T. gerissen.
- Der über dem Balkon der zu bewertenden Wohnung gelegene Balkon ist undicht, so dass es zu Ablagerungen auf dem Plattenbelag kommt. Nach den Angaben des Mieters lassen sich die Heizkörper in der zu bewertenden Wohnung tlw. nicht abstellen und sind überprüfungsbedürftig.
- 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. 88:
Warmwasserversorgung : über Elektrodurchlauferhitzer

| | |
|----------------------|--|
| Fenster ¹ | : einfach verglaste Holzfenster |
| Rolläden | : Kunststoffrolläden |
| Türen | : Innentüren als furnierte Holztüren in Metallzargen |
| Zustand | : Die Wohnung Nr. 88 befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die sanitären Einrichtungen sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Die Holzfenster sind einfach verglast, überaltert, verwittert und schließen nicht dicht. Die Bodenbeläge und Maler-/Tapezierarbeiten sind erneuerungsbedürftig. Teilweise fehlen die Elektrobeschläge. In der Küche ist die Rollladenkastenabdeckung unvollständig und der Rollladen/-gurt ist überprüfungsbedürftig. |

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 88 liegt, wie bereits ausgeführt, im 1. Obergeschoss.

Wohnung Nr. 88:

Wohndiele (mit abgeteiltem Abstellraum²) : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

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.

² WC lt. Aufteilungsplan

- Küche : Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holz verkleidet, mit Farbanstrich, Ausgang zum Balkon
- Balkon : als auskragende Betonplatte mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit Kunststoffplatten- ausfachung, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon, Zugang von der Küche
- Flur : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Kinderzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Abstellraum : innenliegend, Teppichbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Bad : innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Stand- WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Wohnzimmer : Teppichbodenbelag, Wände und Decke in Strukturputz verputzt und gestrichen, Decke mit aufgesetzten Holzbalken.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.
Anmerkung: Das Wohnzimmer- und das Schlafzimmerfenster sind oberhalb der Tiefgaragenzufahrt gelegen.

Der wohnungsergänzende Kellerraum mit der Nr. 88 a gemäß Aufteilungsplan ist massiv von den anderen Kellerräumen abgeteilt und durch eine Metalltür verschlossen.

Anmerkung: Der wohnungsergänzende Kellerraum ist, abweichend von der Nummerierung im Aufteilungsplan, in der Örtlichkeit mit der Nr. 87 gekennzeichnet.

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

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

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

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

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

In der Vergangenheit erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstürelement erneuert (ca. 1995)

Heizungsanlage

- Heizkreis der Wohnhäuser 7-10, 21+22: Errichtung eines Blockheizkraftwerkes ("Dachs") (ca. 2017)

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

Außenwände

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

Sanitärräume/Bäder

- zu bewertende Wohnung Nr. 88: Elektrodurchlauferhitzer neu

Sonstiges

- Balkone saniert
- Eingangsüberdachung erneuert.

Der Umfang der vorliegenden Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen führt jedoch zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

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

| Wertermittlungsjahr: 2024 | | | | |
|---------------------------|---------|-----------------------------|-----------|---------------------------|
| | Baujahr | Gesamt-nutzungs-dauer (GND) | - Alter | Rest-nutzungs-dauer (RND) |
| Eigentumswohnung | 1972 | 80 Jahre | -52 Jahre | = 28 Jahre |

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

Wohnung Nr. 88 (laut Aufmaß)

| | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| Wohndiele (mit abgeteiltem Abstellraum ¹) | $5,24 \cdot 3,26 + 1,13 \cdot 0,85$ | 18,04 m ² |
| Küche | $2,26 \cdot 4,01$ | 9,06 m ² |
| Balkon | $8,76 \cdot 1,96/4$ | 4,29 m ² |
| Flur | $1,13 \cdot 1,58 + 0,98 \cdot 3,28$ | 5,00 m ² |
| Kinderzimmer | $4,03 \cdot 2,42$ | 9,75 m ² |

¹ WC lt. Aufteilungsplan

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Abstellraum | 1,42*1,26 | 1,79 m ² |
| Bad | 2,78*1,84-0,24*0,70 | 4,95 m ² |
| Schlafzimmer | 4,01*3,94 | 15,80 m ² |
| Wohnzimmer | 5,98*4,02+2,14*0,29 | 24,66 m ² |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 88 insgesamt | | <hr/> 93,34 m ² |

4.4 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 4.874 / 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 76.501,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4642 eingetragenen 4.874 / 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. 10 im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 88 a bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.03.2024 somit auf gerundet

EUR 77.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (12 Wohneinheiten (WE) in einer Wohnanlage¹, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Wohndiele (mit abgeteiltem Abstellraum), Flur, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 88) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 88 a)

Anschrift des Objektes : Im Wohnpark 10
(amtl. Hausnummer) 50127 Bergheim-Ahe

Wohnlage : mäßig

¹ WEG mit insgesamt 216 Einheiten

| | |
|---|--|
| Baujahr | : ca. 1972 |
| Wohnfläche (laut Aufmaß) | : 93,34 m ² |
| Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan | : Wohnung Nr. 88 |
| 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 10 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 ist vermietet |
| Miete ¹ | : EUR 700,-/Monat (Brutto-Warmmiete inkl. Heiz- und Betriebskosten) |
| Höhe der Nebenkosten-vorauszahlung | : nicht bekannt |
| Beginn des Mietverhältnisses | : ca. 10.2004 |
| 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 320,-/Monat ² WEG-Verwalter Keuter EUR 312,-/Monat WEG-Verwalter Reanovo (enthält die Heizkosten- vorauszahlung) <hr/> EUR 632,-/Monat insgesamt |
| Gewerbebetrieb | : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt |
| Zubehör | : es ist kein Zubehör vorhanden |

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 292,-/Monat).

Hinweis/Bemerkung : In der Wohnanlage "Im Wohnpark" fallen überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten (u.a. durch mehrere Verwalter) an.

Eine Besichtigung des wohnungsergänzenden Kellerraumes von innen war nicht möglich.

Wertermittlungstichtag : 28.03.2024

Verkehrswert : EUR 77.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.05.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

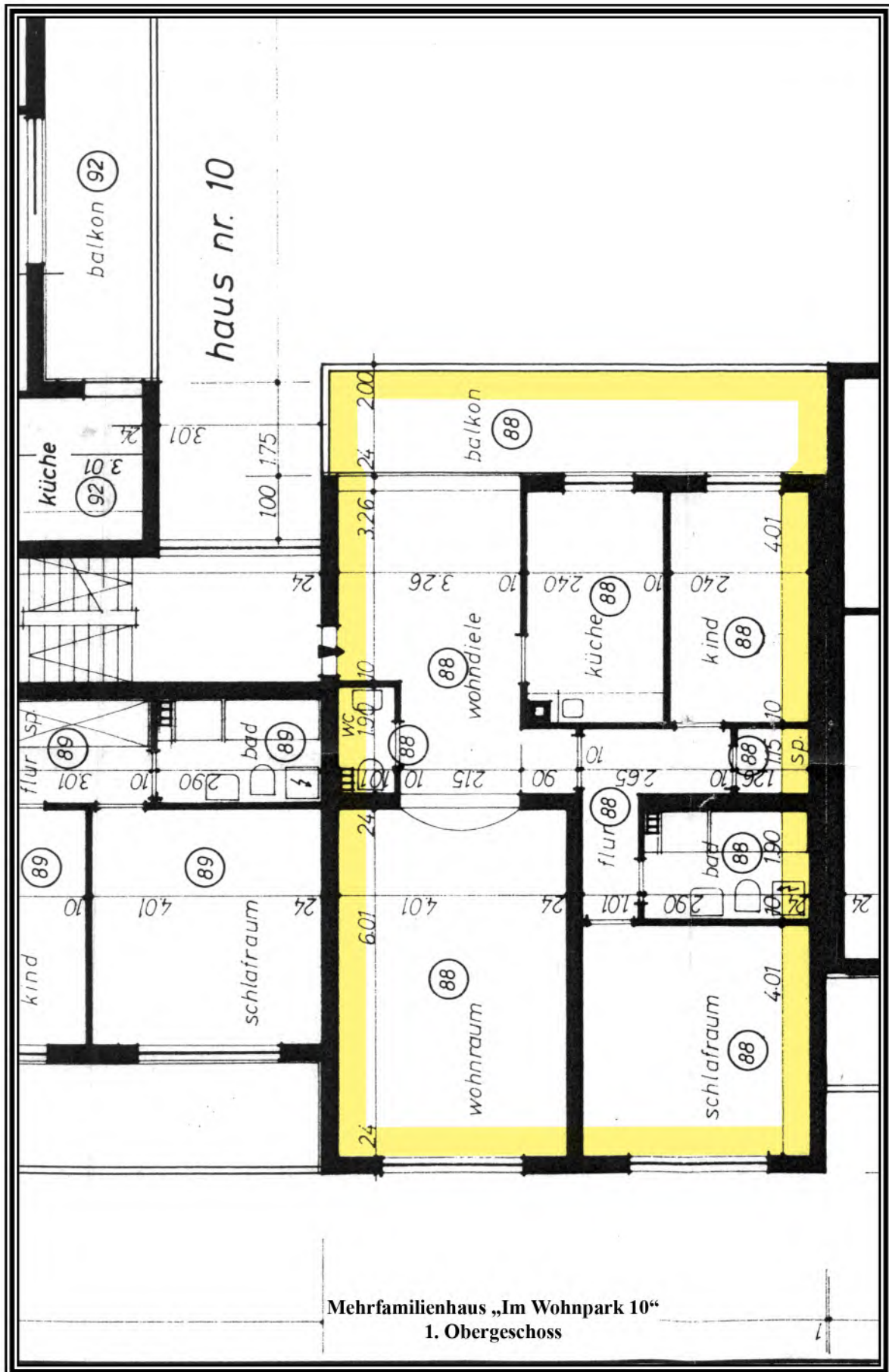
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 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 4642, letzte Änderung 13.12.2023, Abdruck vom 27.02.2024
- 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

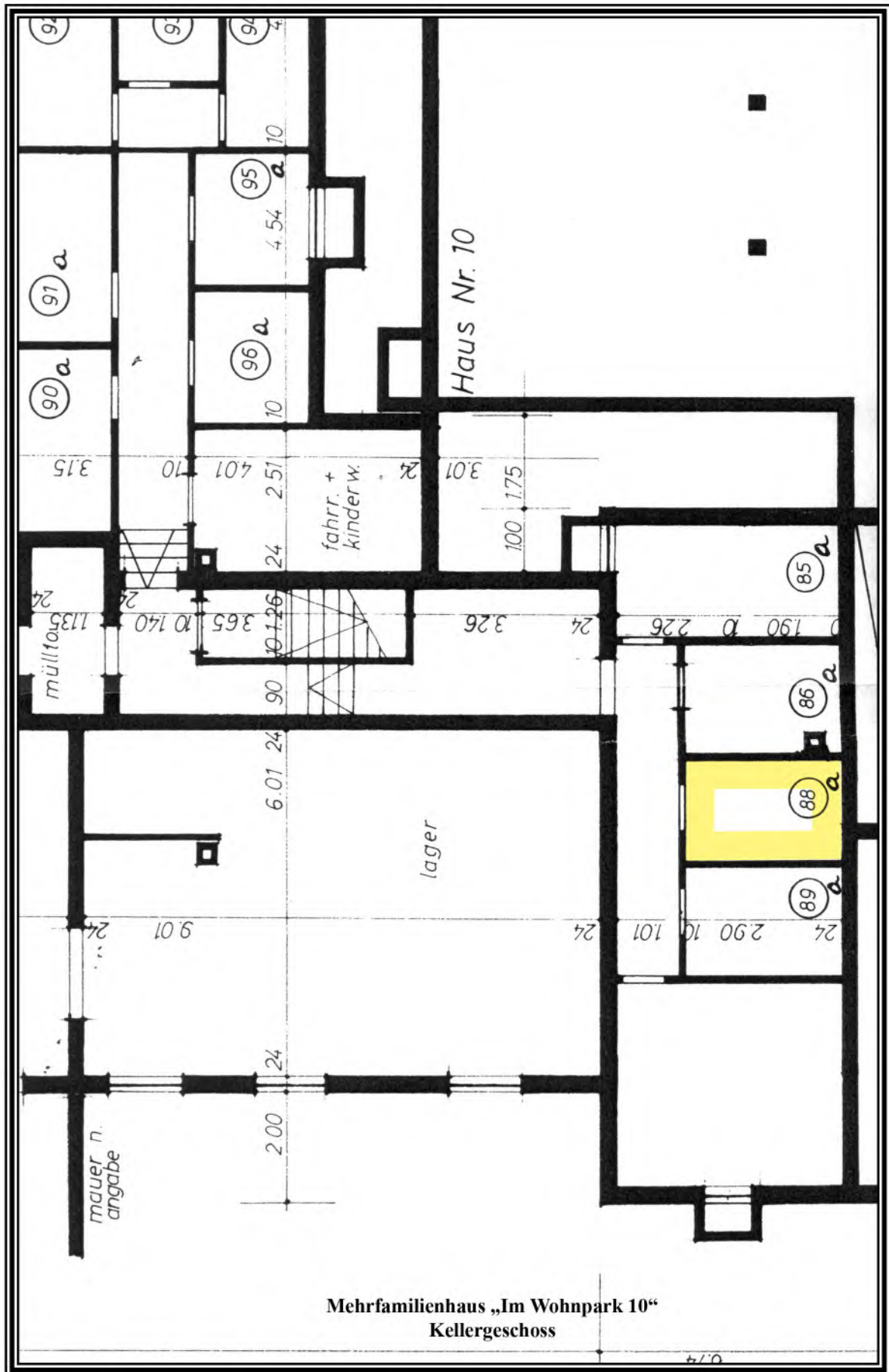
8 Anlagen

- | | |
|------------------|---|
| Anlage 1 bis 9 | Lichtbilder <i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 10 bis 11 | Auszüge aus dem Aufteilungsplan (Grundrisse) |
| Anlage 12 | Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500 <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Stadtplanausschnitt <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 14 | Übersichtskarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Mehrfamilienhaus „Im Wohnpark 10“
1. Obergeschoss

Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan