

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Zwangsversteigerungsverfahren  
- 32 K 60/23 -  
Ihr Auftrag vom 10.04.2024

22.10.2024

Sehr geehrte Frau Schneider,

mit dem o.g. Schreiben beauftragten Sie mich mit der Verkehrswertermittlung des

- im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 5586 eingetragenen 117 / 3.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 700, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 18", in der Größe von 4.239 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 23 und A 23

und des

- im Teileigentumsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 5598 eingetragenen 30 / 3.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 700, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 18", in der Größe von 4.239 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 10.

Das zu bewertende Grundstück liegt im "Wohnpark Ahe", in der Stadt Bergheim, im Ortsteil Ahe. Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage, die durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet ist. Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 18" bebaut. In das Kellergeschoss sind Garagen integriert und es ist eine zusätzliche Tiefgarage vorhanden.

Auf die Abhaltung eines Ortstermins wurde aus nachfolgenden Gründen verzichtet: Das Gebäude "Im Wohnpark 18", in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 23<sup>1</sup> befindet, und in dessen Kellergeschoss der Garagenstellplatz<sup>2</sup> G 10 integriert ist, ist seit Jahren vollständig unbewohnt. Die Eingangstüren zum Gebäude sind, bis auf den Zugang zur noch betriebenen, hausübergreifenden Heizungsanlage, zum Schutz vor Einbruch verschlossen worden; die Metalltüren zum Kellergeschoss z.B. sind zugeschweißt.

Im Jahre 2005 wurde das Kellergeschoss des vorliegenden Wohnhauses "Im Wohnpark 18" durch einen Brand beschädigt, in dessen Nachgang die von dem Brandschaden betroffenen Kellerräume sowie das Treppenhaus nicht ordnungsgemäß instandgesetzt, sondern nur neu gestrichen wurden. Die seitdem nach und nach leerstehenden Wohnungen wurden in der Vergangenheit teilweise aufgebrochen, teils durch Diebstahl und Vandalismus beschädigt und teils in erheblichem Maße mit Unrat zugestellt.

Bei dem letzten Ortstermin an dem Objekt im Jahre 2015, bei dem das Wohnhaus Nr. 18 bereits nicht mehr von innen besichtigt werden konnte, befand sich das Gebäude in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es waren u.a. folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Travertinplatten der Fassadenverkleidung waren teilweise gerissen und verunreinigt. Die Balkone waren sanierungsbedürftig. Die Eingangsüberdachung und die Außenbeleuchtung waren beschädigt. Die Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage war beschädigt und überprüfungsbedürftig. Die Fenster und die Kunststoffrollläden waren z.T. beschädigt. Die Hauseingangstür war beschädigt und ließ sich nicht ordnungsgemäß öffnen. Nach den Angaben eines Hausmeisters wurden in der Vergangenheit aus dem Gebäude die Elektrodurchlauferhitzer, die Heizkörper sowie teilweise die Kupferleitungen der Elektro- und Kabelfernseh-Installation entwendet. Bei der letzten Innenbesichtigung des Gebäudes durch den Unterzeichneten im Jahre 2010 waren die

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Eigentumswohnung Nr. 23 im 3. OG, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 23) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. A 23

<sup>2</sup> Anmerkung: Bei dem zu bewertenden Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz Nr. G 10 handelt es sich um eine in das Kellergeschoss integrierte, in sich abgeschlossene, PKW-Garage. Das Kellergeschoss ist in diesem Bereich offen, so dass die Garage Nr. G 10 ebenerdig befahren werden kann. Gemäß Aufteilungsplan ist der Stellplatz G 10 überlang erstellt, stellt sich dafür etwas verwinkelt und in der Breite variierend dar. Es handelt sich nicht um einen echten Doppelstellplatz für zwei hintereinander stehende PKW, sondern ist seinem Zuschnitt nach eher zum Abstellen eines kleinen PKW und zusätzlich für Fahrräder, Motorräder o.ä. vorgesehen.

Dachabdichtung teilweise undicht und überprüfungsbedürftig und von Pflanzenbewuchs verunreinigt. Die Dachentwässerung war verstopft. Auf den Flachdächern stand z.T. das Wasser. Bei früheren Besichtigungen in dem Objekt war ferner im Kellergeschoss teilweise Feuchtigkeit vorhanden. Die Tür zum Kellergeschoss war beschädigt und die Türdrückergarnitur fehlte. Die Kellertür war, wie bereits erwähnt, zugeschweißt. Das Treppenhaus war renovierungsbedürftig: Die Fenster waren z.T. beschädigt, z.T. war der Travertinbodenbelag beschädigt, der Innenputz war z.T. gerissen und die Elektrobeschlüge im Treppenhaus fehlten teilweise. Die Wohnungseingangstüren fehlten überwiegend bzw. waren beschädigt. Die Wasser- und Heizungsinstallation war überprüfungsbedürftig. Die Heizungsversorgung für das Haus "Im Wohnpark 18" war abgestellt. Im Treppenhaus und in vielen der offen stehenden Wohnungen war diverser Unrat vorhanden. Die Tiefgarage und die übrigen, in das Kellergeschoss integrierten, Garagen, befanden sich in einem vergleichbar schlechten baulichen Zustand.

Die Außenanlagen befanden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Eingrünung befand sich in einem verwilderten Zustand.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 18" liegt, wie bereits bemerkt, 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<sup>3</sup>, Schwimmbad usw.), für die die Hausverwaltung Reanovo (Hausgeld für die Wohnung Nr. 23 beträgt EUR 347,-/Monat; für den Tiefgaragenstellplatz erhebt die Reanovo kein separates Hausgeld) zuständig ist. Zum anderen bildet die WEG "Im Wohnpark 18", in der sich das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter; dieser WEG-Verwalter ist jedoch seit Jahren nicht mehr bestellt, so dass keine Objektverwaltung gegeben ist.

Anfang 2022<sup>4</sup> gab es einen Beschluss des Ausschusses für Soziales, Finanzen und Liegenschaften der Stadt Bergheim, die Verwaltung zu beauftragen, "den Erwerb sowie daran anschließend Entwicklungsmöglichkeiten für die Problemimmobilie "Im Wohnpark 18" zu prüfen. Für die Umsetzung soll

---

<sup>3</sup> Anmerkung: im Kellergeschoss des vorliegenden Hauses "Im Wohnpark 18" wird noch die hausübergreifende Heizungsanlage für die Häuser "Im Wohnpark 18 bis 20" betrieben.

<sup>4</sup> Sitzung vom 15.02.2022

möglichst der Einsatz von Fördermitteln Dritter vorgesehen werden. Im Vorfeld sind die Akteurinnen und Akteure der Wohnparkeigentümergeinschaft einzubeziehen, um eine ganzheitliche, mehrheitsfähige Lösung zu erreichen." Ende 2022<sup>5</sup> gab es dann einen Beschluss des Rates der Stadt Bergheim zur "Genehmigung einer erheblichen außerplanmäßigen Ausgabe gemäß § 83 GO NRW Erwerb der Immobilie "Im Wohnpark 18"". Seitdem hat die Stadt Bergheim begonnen, einzelne Eigentumswohnungen aus dem Objekt freihändig und aus der Zwangsversteigerung heraus zu erwerben. Welche Entwicklung das Haus nach vollständigem Erwerb nehmen soll, ist noch unklar.

Insgesamt wechselten nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in den Jahren 2023 und 2024 (Vertragsdaten 18.08.2023 bis 13.02.2024) fünf Eigentumswohnungen in dem Objekt den Eigentümer mit Preisen zwischen EUR 5.000,- und EUR 25.100,- (ohne Zwangsversteigerung), davon einmal mit einem darin enthaltenen Tiefgaragenstellplatz.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wird der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 5586 eingetragenen 117 / 3.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 700, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 18", in der Größe von 4.239 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 23 und A 23, zum Wertermittlungstichtag, dem 22.10.2024, sachverständig auf

**EUR 25.000,-**

geschätzt.

---

<sup>5</sup> Sitzung vom 19.12.2022

Der Verkehrswert des im Teileigentumsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 5598 eingetragenen 30 / 3.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstück 700, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Im Wohnpark 18", in der Größe von 4.239 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 10, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.10.2024, sachverständig auf

**EUR 200,-**

geschätzt.

Mit freundlichen Grüßen

W. Otten