

**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. 23  
mit dem oberirdischen Stellplatz Nr. 320  
Im Wohnpark 27, 50127 Bergheim-Ahe



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 32 K 66/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 04.07.2024  
Ortstermin am : 03.09.2024  
Wertermittlungstichtag : 03.09.2024  
Qualitätsstichtag : 03.09.2024

**Verkehrswert<sup>1</sup>** : **EUR 72.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der Belastung  
durch die in Abt. II des Grundbuches  
eingetragenen Rechte)

---

<sup>1</sup> Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	8
3.3	Beschreibung des Grundstücks	10
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	19
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des 4.778 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verifizierung des Ertragswertes	21
5.4	Verkehrswertermittlung	21
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagen	27

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 04.07.2024 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von  
Quadrath-Ichendorf, Blatt 4316 eingetragenen 4.778 / 1.000.000 Mit-  
eigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530,  
531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485,  
482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 27 im  
3. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23  
bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 a  
bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen  
Stellplatz, der mit der Nr. 320 bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 03.09.2024, 9.00 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.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die zu bewertende Wohnung und das Kellergeschoss/der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 23 a konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie nach den Erkenntnissen des Unterzeichneten aus anderen Verfahren in diesem Objekt erstellt worden.

Das Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 27" 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 I" (mit den Häusern "Im Wohnpark 27-31" sowie "34" und "35"), in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, eine Verwaltungseinheit mit einem eigenen WEG-Verwalter.

Die zu bewertende Wohnung mit Außenstellplatz ist vermutlich 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

### **3 Grundstücksangaben**

#### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50127 Bergheim-Ahe Im Wohnpark 27
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Bergheim
Wohnungsgrundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4316
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 20
Flurstücke	: 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487
Größe	: 29.862 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	: 4.778 / 1.000.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 4.778 / 1.000.000 am Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 27 im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 a bezeichnet.

Verbunden hiermit ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz, in dem der Urkunde beigefügten Plan mit der Nr. 320 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte eingetragen in den Blättern 4294 bis 4494 (ausgenommen dieses Blatt).

lfd. Nr. 2/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten<sup>1</sup>

lfd. Nr. 3/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen<sup>1</sup>

lfd. Nr. 4/zu 1: Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten<sup>1</sup>

lfd. Nr. 5/zu 1: Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen<sup>1</sup>

lfd. Nr. 6/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 241<sup>1</sup>

lfd. Nr. 7/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 242<sup>1</sup>

lfd. Nr. 8/zu 1: Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 13, Nr. 243<sup>1</sup>

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

---

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

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches<sup>1,2</sup>

: lfd. Nr. 1, nur lastend auf dem  
Flurstück 533: Rohrleitungsrecht für die  
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 2, nur lastend auf dem  
Flurstück 536: Wasserleitungsrecht für die  
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 3, nur lastend auf dem  
Flurstück 535: Rohrleitungsrecht für die  
Kreiswerke in Bergheim

lfd. Nr. 4, nur lastend auf dem  
Flurstück 537: Leitungsrecht für die  
Gemeinde Heppendorf

lfd. Nr. 5, nur lastend auf den  
Flurstücken 529, 535, 536, 530, 531, 534,  
533, 538, 537 und 532: Beschränkung der  
Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten

lfd. Nr. 6, nur lastend auf den  
Flurstücken 529, 535, 536, 530, 531, 534,  
533, 538, 537 und 532: Verpflichtung zur  
Duldung von Gemeinschaftsanlagen

lfd. Nr. 7, nur lastend auf den  
Flurstücken 535 und 533: Recht auf  
Betreibung einer Transformatorenstation

lfd. Nr. 8, nur lastend auf dem  
Grundstück 537: Rohrleitungsrecht für die  
Kreiswerke Bergheim

lfd. Nr. 9, nur lastend auf den  
Flurstücken 499 und 487: Beschränkung der  
Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten

---

<sup>1</sup> Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4316, letzte Änderung 18.03.2020,  
Abdruck vom 15.07.2024

<sup>2</sup> Diese Eintragungen zu Lasten des zu bewertenden Miteigentumsanteils wurden  
auftragsgemäß nicht gesondert bewertet.

lfd. Nr. 10, nur lastend auf den  
Flurstücken 499 und 487: Verpflichtung zur  
Duldung von Gemeinschaftsanlagen

lfd. Nr. 11, nur lastend auf dem  
Flurstück 499: Recht auf Betreibung einer  
Transformatorstation

lfd. Nr. 18: Eigentumsübertragungsvor-  
merkung

lfd. Nr. 19: Insolvenzverfahrensvermerk

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim  
vom 03.02.2023 sind im Baulastenver-  
zeichnis 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", am Rande von Bergheim-Ahe, an den Straßen "Im Wohnpark" und der "Laacher Straße". Die Straße "Im Wohnpark" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Die "Laacher Straße" ist als durchschnittlich befahrene Ortseingangsstraße anzusprechen. 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.

Kindergarten und Gemeinschaftsgrundschule sind 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") zusammen. Nordwestlich des Wohnblockes "Im Wohnpark 27, 28" und südwestlich des Wohnblockes "Im Wohnpark 34, 35" sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorhanden. Ferner ist nördlich der Friedhof von Ahe gelegen.

Auf dem nahegelegenen Flurstück 700 befindet sich das bereits seit längerem leerstehende Mehrfamilienhaus "Im Wohnpark 18".

Die Bundesautobahn 61 verläuft nordöstlich, ca. 900 m vom vorliegenden Wohnhaus entfernt. Die "Laacher Straße" verläuft ca. 50 m entfernt. Die zu bewertende Wohnung liegt auf der, den Straßen abgewandten, Gebäudeseite. 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 vom 31.01.2023 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 vom 18.03.2023 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 Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Ferner ist das Objekt nicht in die Denkmalliste<sup>2</sup> eingetragen.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen "Im Wohnpark" und "Laacher Straße" sind als öffentliche Straßen erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.03.2023 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.

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

<sup>2</sup> online unter [www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalschutz\\_20744.php](http://www.bergheim.de/geschichte-kultur/denkmalschutz_20744.php)

Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 27-28" befindet sich auf den Flurstücken 532, 533 und 535. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 29-31" befindet sich auf den Flurstücken 533, 535, 536, 537 und 538. Der Gebäudekomplex "Im Wohnpark 34-35" befindet sich auf den Flurstücken 487 und 499. Die Flurstücke 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485 und 486 sind mit Betonpflastersteinen befestigt bzw. asphaltiert und dienen als PKW-Stellplätze.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im 3. Obergeschoss des Wohnhauses Nr. 27 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 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".

Das mit dem Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 320 bezieht sich auf einen oberirdischen Stellplatz, der sich auf dem Flurstück 499, ca. 300 m von dem Wohnhaus Nr. 27 entfernt, befindet.

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") zusammen.

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

---

<sup>1</sup> § 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.

#### **4 Baubeschreibung**

Die Flurstücke 532, 533 und 535 sind, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Im Wohnpark 27-28" sowie mit einem Teil der Mehrfamilienhäuser "Im Wohnpark 29-31" bebaut, welche in Wohneigentum aufgeteilt sind.

In dem vollunterkellerten, z.T. 4-, z.T. 5-geschossigen Wohnhaus Nr. 27 befindet sich u.a. das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichneten Wohnung.

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 a bezeichnet ist.

Im vorliegenden Wohnhaus selbst sind 28 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Zur gesamten WEG gehören 201 Einheiten<sup>1</sup>.

Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. im Jahre 1972 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt das Wohnhaus "Im Wohnpark 27" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 23 befindet.

##### Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente : Beton

Wände/Konstruktion : massiv

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

---

<sup>1</sup> 201 Wohneinheiten, davon eine als Quartiersbüro genutzt

<sup>2</sup> 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.

Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Stahlbetontreppen mit Travertinbelag, Metallgeländer und kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zu den Geschossen, Treppen in glatt gestrichenem Beton mit kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zum Kellergeschoss
Dach	: Flachdach mit Kiesschüttung, mit Metallabschlussleiste
Ausbau: Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage im Treppenhausflur, Rauchabzugsanlage, Kabelfernsehanschluss
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk "Dachs") für die Häuser 27-31 befindet sich im Haus Nr. 30)
Fußböden	: Treppenhausflur z.T. mit Marmor-, z.T. mit Travertinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus unterer Bereich mit Marmor verblendet, darüber in Strukturputz und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus in Strukturputz und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen

- Fenster : z.T. einfach verglaste Holzfenster (vermutlich auch in der zu bewertenden Wohnung), z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, im Treppenhaus Glasbausteinfenster mit integrierten, zu öffnenden, isolierverglasten Kunststofffenstern, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster mit Sicherheitsglasfüllung
- Fensterbänke : Außen: z.T. in Metall, z.T. in Stein
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Metallzargen (auch in der zu bewertenden Wohnung), feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss, Kellertüren als Metalltüren in Metallzargen
- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich gut
- besondere Ausstattungsmerkmale : Balkone als auskragende Betonplatten, mit Metallgeländern mit Kunststoffausfachung; Hauseingangsüberdachung als Metall-Kunststoff-Konstruktion
- Zustand : Das Wohnhaus "Im Wohnpark 27" befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Eine Scheibe des Hauseingangstürelementes ist gerissen und die Lackierung ist verkratzt. Die Kunststofffüllung der Eingangsüberdachung ist teilweise beschädigt. Der Bodenbelag im Treppenhaus ist z.T. beschädigt. Der Kellenputz im Wandbereich des Treppenhausflures ist verschmutzt und tlw. mit Farbe verunreinigt. Vereinzelt sind die Glasbausteinfenster im Treppenhaus beschädigt.

Die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung ist außen mit einem Lackstift verunreinigt.

Die Eigentümergemeinschaft hat den Austausch der Glasbausteinfenster in den Treppenhäusern durch Fensterelemente und die Erneuerung der Hauseingangstüren beschlossen.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23:

Sanitäre Einrichtg.

Wohnung Nr. 23 : innenliegendes Bad, vermutlich mit Zwangsentlüftung, WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss. Vermutlich einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Fußböden : vermutlich z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, auf dem Balkon 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 : dezentral/elektrisch, vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer

Fenster<sup>1</sup> : vermutlich einfach verglaste Holzfenster

---

<sup>1</sup> 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.

- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Metallzargen
- Balkon : als auskragende Betonplatte, vermutlich mit Kunststeinplatten ausgelegt, mit Metallgeländer mit Kunststoff-Ausfachung, Zugang vom Wohnzimmer aus, überdeckt durch den darüber liegenden Balkon
- besondere Ausstattungsmerkmale : vermutlich Einbauschränk im Flur 1
- Zustand : Die Wohnung Nr. 23 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. 23 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 23 liegt, wie bereits ausgeführt, im 3. Obergeschoss.

Grundrisseinteilung (lt. Aufteilungsplan)

Wohnung Nr. 23: 3 Zimmer, Küche, Diele, 2 Flure, Bad, Balkon.

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

Anmerkung: Alle Fenster und der Balkon sind nach Südwesten hin, oberhalb der Tiefgaragenzufahrt, ausgerichtet.

Der wohnungsergänzende Kellerraum mit der Nr. 23 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.

#### **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 <sup>1</sup>	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 jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Dach

- Flachdach saniert, mit Wärmedämmung (ca. 2023)

##### Fenster/Außentüren

- Hauseingangstürelement erneuert (ca. 1995), Eingangsüberdachung erneuert

##### Leitungssysteme

- Zuwasserleitungen durch eine Innenbeschichtung saniert

##### Heizungsanlage

- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes im Heizkreis der Wohnhäuser 27-31 ("Dachs") (ca. 2017)

##### Außenwände

- bereichsweise ein Kunstharzputz-Verbundsystem zur Fassadensicherung aufgebracht

##### Sonstiges

- Balkone saniert.

Die Gegebenheiten führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/ Modernisierungsgrades erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 3,25</b>

**Eigentumswohnung**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 52 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine M oderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	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- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Eigentumswohnung	1972	80 Jahre	-52 Jahre	+3 Jahre (I+M)	<b>= 31 Jahre</b>

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/M odernisierungsgrad

<sup>1</sup> gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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 (WoFIV)

<u>Wohnung Nr. 23</u> (laut Aufteilungsplan <sup>1</sup> )		
Flur 1	$(1,51-0,03)*(2,65-0,03)$	3,88 m <sup>2</sup>
Diele	$(1,51-0,03)*(5,76-0,03)$	8,48 m <sup>2</sup>
Flur 2	$(1,90-0,03)*(1,01-0,03)$	1,83 m <sup>2</sup>
Bad	$(1,90-0,03)*(2,65-0,03)$	4,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$(3,90-0,03)*(3,76-0,03)$	14,44 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$(3,90-0,03)*(2,40-0,03)$	9,17 m <sup>2</sup>
Küche	$(3,90-0,03)*(2,15-0,03)$	8,20 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$(5,51-0,03)*(3,775-0,03)$	20,52 m <sup>2</sup>
Balkon	$1,90*8,525/4$	4,05 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 23 insgesamt		<u>75,47 m<sup>2</sup></u>

## 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

<sup>1</sup> Anmerkung: aus Rohbaumaßen, unter Berücksichtigung von 1,5 cm Putzabzug je Wand

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.

#### PKW-Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)

Mit dem Sondereigentum verbunden ist, wie bereits erwähnt, das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 320. Der Stellplatz befindet sich auf dem Flurstück 499, ca. 300 m von der Wohnung entfernt. Er ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Der Stellplatz kann durch einen abschließbaren Metallbügel abgesperrt werden.

## **5 Wertermittlung des 4.778 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487**

### **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 80.394,- 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 72.355,- (EUR 80.394,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4316 eingetragenen 4.778 / 1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 20, Flurstücke 529, 535, 536, 530, 531, 534, 533, 538, 537, 532, 486, 481, 480, 499, 484, 483, 478, 485, 482, 479 und 487 in der Größe von insgesamt 29.862 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 27 im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichnet, und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 a bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz, der mit der Nr. 320 bezeichnet ist, wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.09.2024 somit auf gerundet

**EUR 72.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (28 Wohneinheiten (WE)) in einer Wohnanlage<sup>1</sup>, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, 2 Fluren, Bad, Balkon (Wohnung Nr. 23) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 23 a)

sowie das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 320

Anschrift des Objektes : Im Wohnpark 27  
(amtl. Hausnummer) 50127 Bergheim-Ahe

---

<sup>1</sup> WEG mit insgesamt 201 Einheiten

Wohnlage	: mäßig
Baujahr	: ca. 1972
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	: 75,47 m <sup>2</sup>
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 23
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: die Belastungen des zu bewertenden Miteigentumsanteils durch diese Eintragungen wurden auftragsgemäß nicht gesondert bewertet
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 27 wurde daher im Bereich der Hausein- und -ausgänge ein Kunstharzputz-Verbundsystem aufgebracht und es wurden Metallgitterzäune als Schutzzäune errichtet.

Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes	: die zu bewertende Wohnung mit dem oberirdischen Stellplatz ist vermutlich vermietet
Miete / Höhe der Nebenkostenvorauszahlung / Beginn des Mietverhältnisses	: nicht bekannt
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 17.07.2024 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG-Verwalter	: Firma Keuter Grundbesitzverwaltung GmbH Ludwig-Erhard-Straße 8 41564 Kaarst Tel.: 02131 / 15135-0
Hausverwaltung (Außen-/Gemeinschaftsanlagen)	: Reanovo Regionaldirektion West Horbeller Str. 15 50858 Köln Tel.: 02234 / 68699-0
Hausgeld	: EUR 290,-/Monat WEG-Verwalter Keuter EUR 262,-/Monat WEG-Verwalter Reanovo (enthält die Heizkostenvorauszahlung) <hr/> EUR 552,-/Monat insgesamt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

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

Eine Besichtigung der zu bewertenden Wohnung und des Kellergeschosses/des wohnungsergänzenden Kellerraumes von innen war nicht möglich.

Wertermittlungsstichtag : 03.09.2024

**Verkehrswert<sup>1</sup> : EUR 72.000,-**

(ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 04.11.2024

W. Otten

---

<sup>1</sup> Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## 7 **Literatur / Unterlagen**

### Literatur

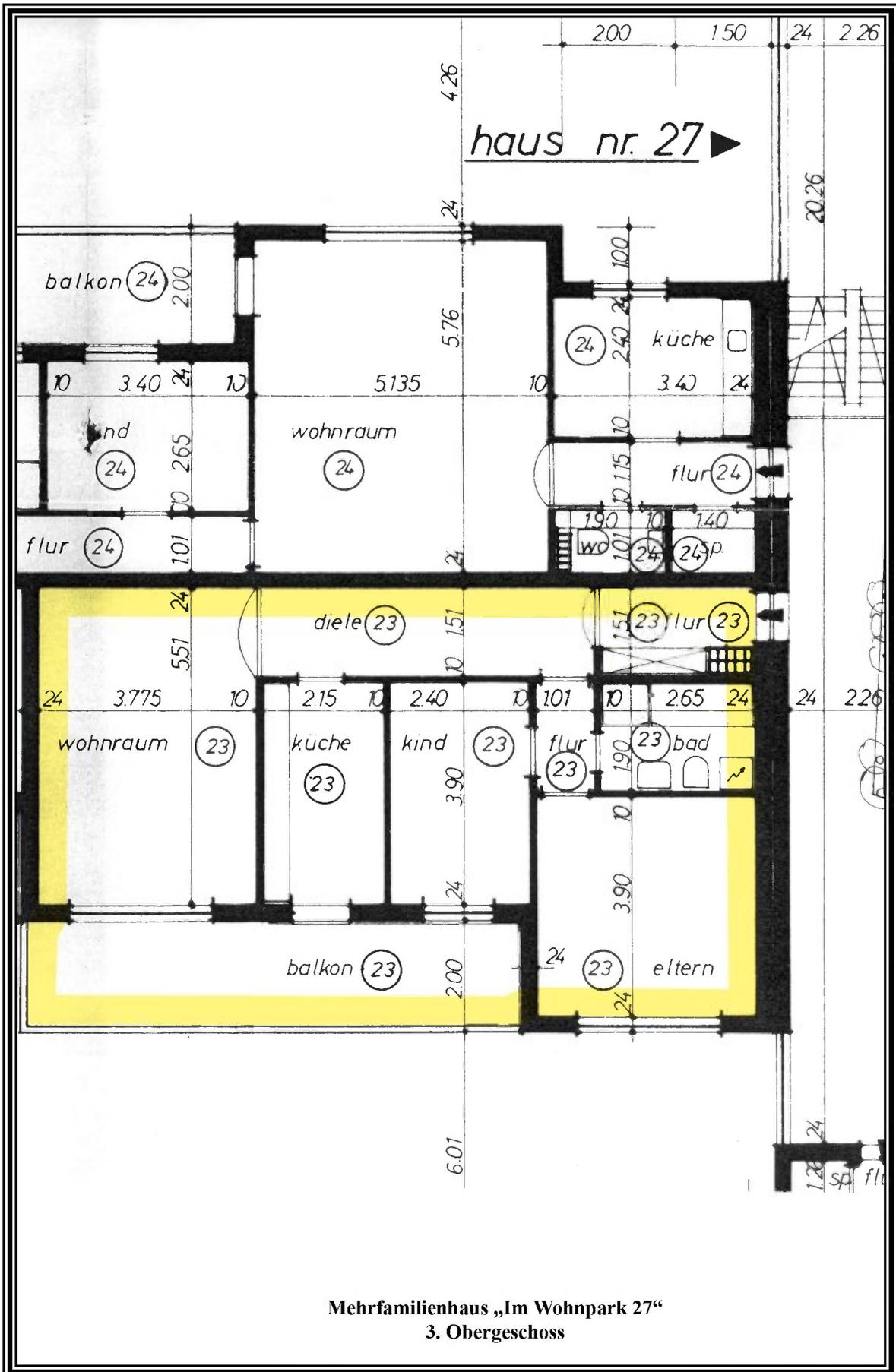
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken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

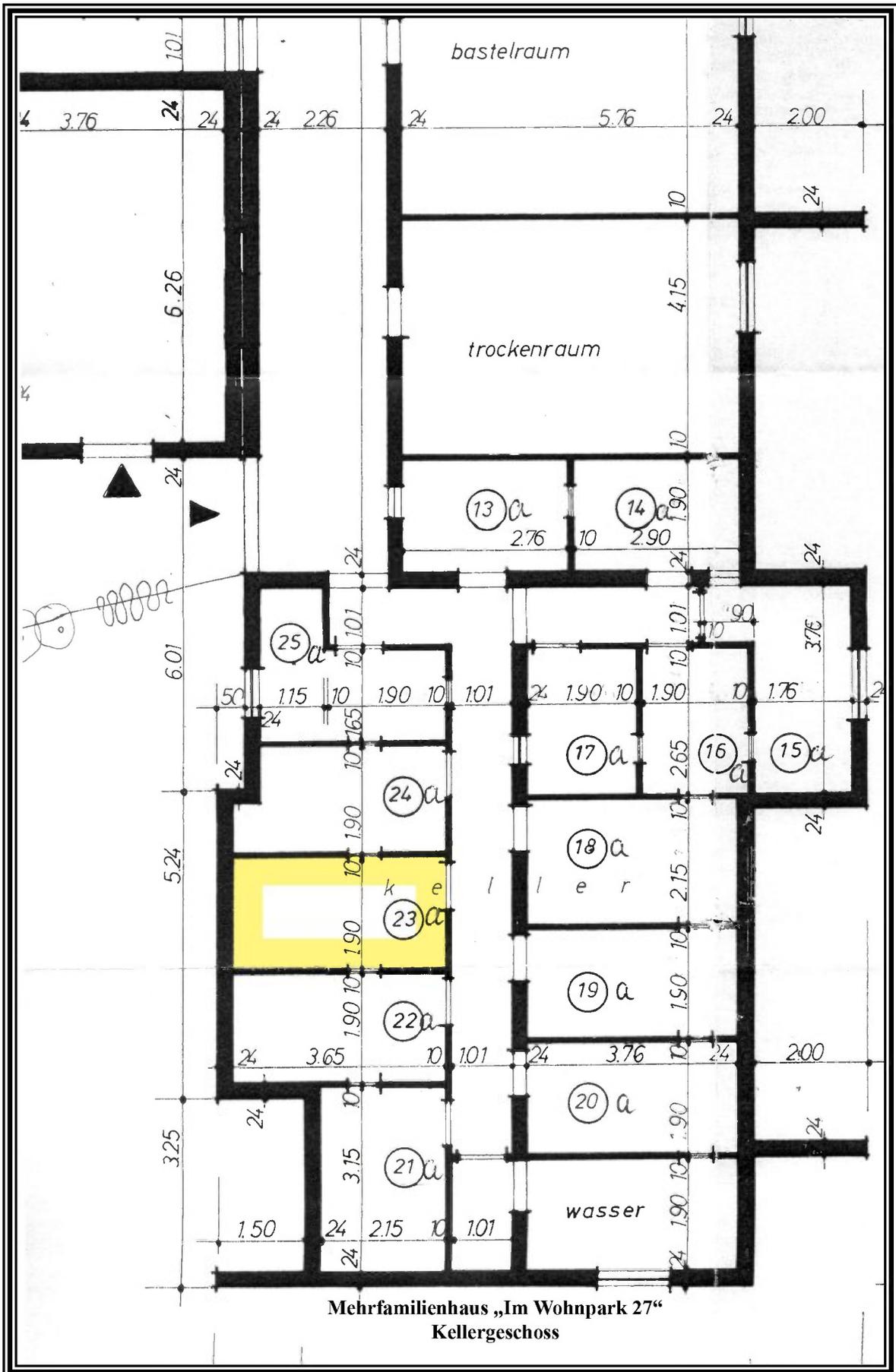
### Unterlagen

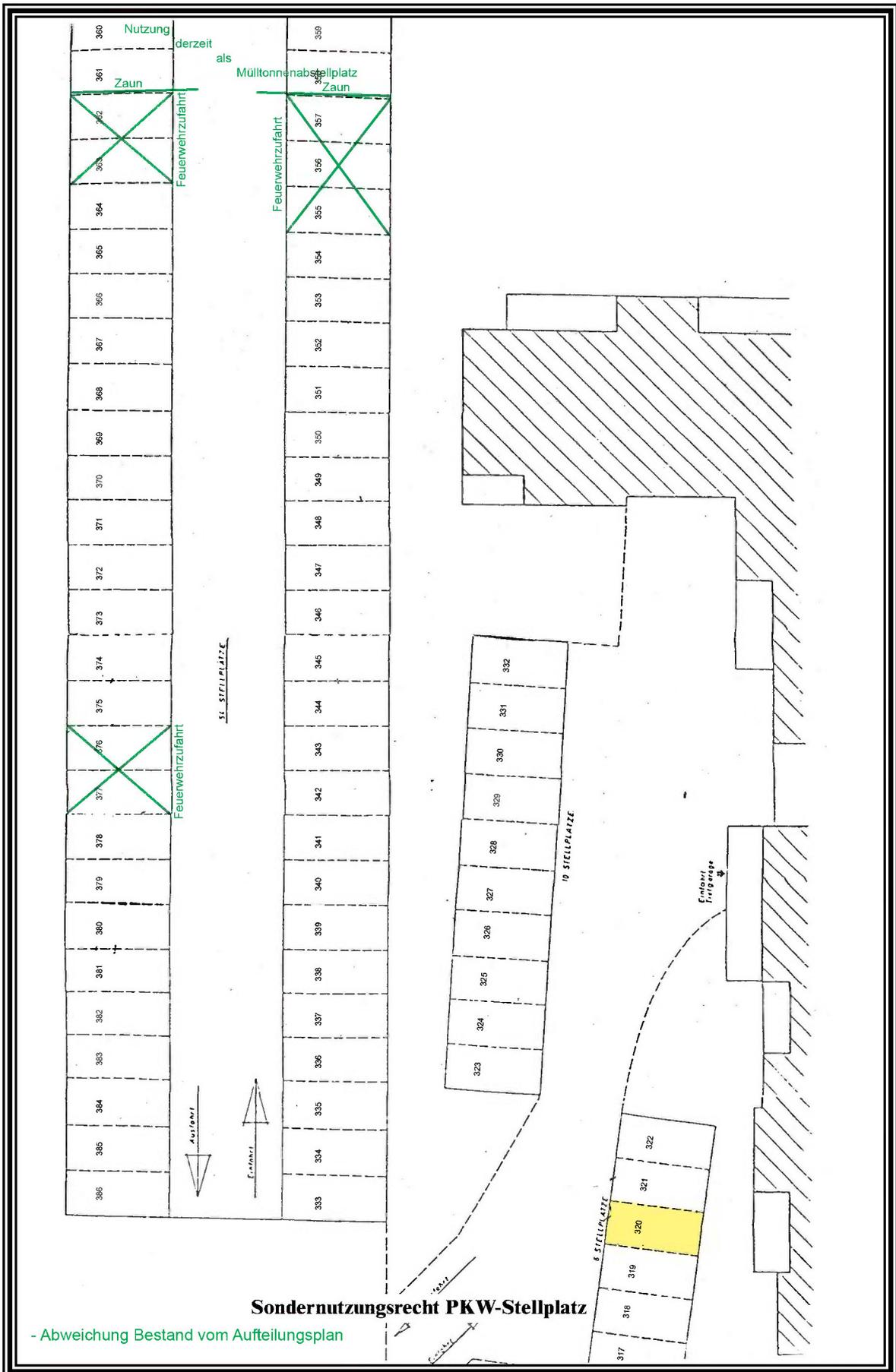
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4316, letzte Änderung 18.03.2020, Abdruck vom 15.07.2024
- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.500
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Kopien aus den Aufteilungsplänen des Amtsgerichts Bergheim vom 29.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis der Stadt Bergheim vom 03.02.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 31.01.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 01.03.2023
- Bergschadensauskunft der RWE Power AG vom 18.03.2023
- Bescheinigung über öffentliche Förderung/Wohnungsbindung, Schreiben der Stadt Bergheim vom 17.07.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 24.05.2024

## **8 Anlagen**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 7  | Lichtbilder<br><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<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 12       | Stadtplanausschnitt<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>                         |
| Anlage 13       | Übersichtskarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>                             |







Auszug aus dem Aufteilungsplan