



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 021 018/23
40736 Langenfeld

Datum: 28.02.2025

Gutachten

Über den
Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

der Lagerhalle mit Wohnhaus und Garagen

Hans-Böckler-Straße 22
in 40764 Langenfeld

Flur 6
Flurstücksnummer 194, 218
Grundbuchblatt 1928

Zum
Wertermittlungstichtag
12.11.2024

wurde
der Gesamtverkehrswert
mit

1.300.000 €

**in Worten
eine Million dreihunderttausend
Euro**

ermittelt.

Halle Flurstück 194 **643.000 €**
Wohnhaus Flurstück 218 **657.000 €**

Das Gutachten besteht aus insgesamt 34
Gutachtenseiten und 36 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

„Internetversion“

Aus technischen, urheberrechtlichen und
privatrechtlichen Gründen
müssen in dieser Version einige Seiten
und Daten gelöscht werden.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung.....	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen.....	4
2. Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form.....	6
2.3 Erschließung/Bodenzustand	6
2.4 Planungsrecht	7
2.5 Grundbuch.....	7
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1 Außenanlagen	7
3.2 Aufbauten	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Zustand	17
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	18
4. Wertbestimmende technische Daten.....	19
4.3 Nutz- und Wohnfläche	19
4.4 Brutto-Grundfläche	19
6. Ermittlung des Bodenwertes.....	19
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	19
7. Sachwertermittlung.....	20
7.2 Berechnung des Sachwertes	20
8. Ertragswertermittlung.....	21
8.2 Berechnung des Ertragswertes.....	21
9. Verkehrswert	22
9.1 Verkehrswertermittlung	22
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.)
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 16.09.2024.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 021 K 018/23 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einer eingeschossigen Lagerhalle mit integrierten Bürotrakten sowie einem eingeschossigen, unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Garagen- und Nebengebäude bebaute Grundstück Hans-Böckler-Straße 22 in 40764 Langenfeld.
Hinweis	Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass bei dem Wohnhaus bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, für die in der Bauakte keine Genehmigungen vorliegen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um: - einen allseits geschlossenen und überdachten Freisitz mit Abstellraum in Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze; - einen Wintergartenanbau an der südwestlichen Außenwand des Wohnhauses; - für die Aufbauten „Garagen mit Nebengebäuden“ liegen Baupläne in der Akte vor, jedoch ist eine Genehmigung nicht nachzuvollziehen; - das Wohnhaus mit grundrisslichen Veränderungen und einer abweichenden Dachneigung (Dach ist steiler). In der folgenden Bewertung werden für die Aufbauten genehmigte oder genehmigungsfähige Zustandsmerkmale unterstellt.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	12. November 2024
-----	-------------------

Teilnehmer An der Besichtigung nahmen, neben meiner Person, die Eigentümer, die prozessbevollmächtigte Anwältin und die Mieter teil.

Anmerkung zum Termin Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.

Anwältin und Miteigentümer verabschiedeten sich während der Besichtigung.

Hinweis:

Über dieses Grundstück wurde bereits zum Stichtag 08.11.2017 ein Gutachten erstellt. Die Beteiligten erklärten vor Beginn der Besichtigung, dass die Gebäude sich seit dem letzten Stichtag nicht geändert haben und keine weiteren Genehmigungen erfolgt sind. Auch wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der mittlere Hallenteil nicht vermietet wurde und leer steht.

Hinweis:

Die beiden Parteien stellten bei der Besichtigung klar, dass kein Zubehör zu bewerten ist.

1.4 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Literatur

Unterlagen

- Grundbuchausdruck
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft Wohnungsbindung
- Nachweis über Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht
- Baupläne (Grundrisse, Schnitte)
- Flächenberechnung
- Fotos

Zusätzliche Erhebungen

Einsicht in die Hausakte beim Bauamt.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.
Einsicht in die Grundakte.

Die Unterlagen, Auskünfte und Daten wurden vom Erstgutachten übernommen. Die bewertungsrelevanten Daten werden aktualisiert.

Vertragliche Bindungen

Die Lagerhalle ist in drei Abschnitte unterteilt. Der erste und überwiegend der dritte Abschnitt sind an eine Mietpartei vermietet.

Der mittlere Hallenteil steht leer und ist nicht vermietet.

Die Remise und einzelne Räume der Halle III werden von einem der Miteigentümer genutzt.

Das Wohnhaus mit den Nebengebäuden und Garagen wird von einem der Eigentümer bewohnt und genutzt.

Wohnungsbindung

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann mit ca. 489.000 Einwohnern auf rund 407 km² Fläche.

Langenfeld selbst ist aufstrebende und bedeutende Mittel- und Industriestadt mit rund 59.800 Einwohnern auf 41 km² Fläche. Am Fuße des Bergischen Landes gelegen, grenzt sie im Nordwesten an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Nordosten an Solingen, im Süden an Leverkusen und im Westen an Monheim.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtzentrum, in der Hans-Böckler-Straße, im Stadtteil Berghausen.

Infrastruktur

Langenfeld als Mittelzentrum bietet alle städtischen Infrastrukturmerkmale und profitiert von seiner Lage zwischen den Großstädten Düsseldorf und Köln.

Darüber hinaus besteht eine gute Kfz-Anbindung an das

öffentliche Straßenverkehrsnetz über die A 59, die A 542 sowie die A 3.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht über Bus- und Bahnlinie (S 6); Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung in benachbarten Straßen.

Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften des täglichen Bedarfs stehen im Stadtzentrum zur Verfügung.

Naherholungsmöglichkeiten findet man in angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Unmittelbare Nachbarschaft	Überwiegend ein- bis dreigeschossige Gewerbebauten in offener Bauweise, teilweise mit begrünten Vorgärten sowie angelegten Parkplätzen.
Immissionen	Anlässlich der Besichtigung waren für die Lage entsprechende Immissionen wahrnehmbar.
Lagequalität	Gute Gewerbelage, knapp mittlere Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Topographie	Ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Form: L-förmiger Zuschnitt Breite: an der straßenseitigen Grenze ca. 28,00 m an der rückwärtigen Grenze ca. 60,00 m Tiefe: im Mittel ca. 88,50 m und 43,50 m
Orientierung/Belichtung	Die Gebäudekörper orientieren sich nach allen Himmelsrichtungen.

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart	Anliegerstraße geführt als Schleife.
Straßenausbau	In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen in Betonplatten und -pflaster. Parkmöglichkeiten in der Straße in Längsparkbuchten, Baumscheiben.
Erschließung	
Bodenverhältnisse	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, als sie in den Richtwert eingeflossen ist.

Altlasten

2.4 Planungsrecht

F-Plan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

B-Plan

Gemäß B-Plan B-08a 1. AE Gewerbegebiet Fuhrkamp vom 12.03.1990 ist eine dreigeschossige Gewerbebebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0, einer Dachneigung von 0° bis 25° sowie einer Wandhöhe bis zu 10 m zulässig.

Im hinteren Teil des Grundstückes ist eine Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erfolgte für den Neubau einer Reparatur- und Lagerhalle, eines Wohnhauses, Garagen und Geräteräume sowie für eine Remise.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Hof, Vor- und Hausgarten

Das Bewertungsgrundstück hat zwei in Betonverbundpflaster befestigte Zufahrten. Ebenso sind sowohl die Ausstellungsfläche vor der straßenseitigen Giebelfläche als auch die beidseitigen Hofflächen in Betonverbundpflaster befestigt.

Die linksseitige Hoffläche mit markierten Parkflächen.

Hinweis:

Diese Zufahrt wird mit dem Nachbarn geteilt.

Rechtsseitig neben der Halle zur Straße eine Einfriedung des Grundstücks mit einem feuerverzinkten Stahlzaun mit Tür und großer Toranlage. Hier angebracht ein Briefkasten. Die Hoffläche ist in Betonverbundpflaster befestigt.

Hinweis:

Die Zufahrt wird zusammen mit dem Nachbarn genutzt, die Toranlage besteht für beide Grundstücke.

Mittig auf der Hoffläche ein Zaun mit Stahltor.

Eingefriedet wird das Grundstück an der rückwärtigen Grundstücksgrenze durch eine weiß gestrichene Mauer.

Der Vorgartenbereich des Wohnhauses ist in Pflaster und mit gemauerten Pflanzbeeten befestigt. Auf der Eingangsseite eine Bruchsteinmauer. Zwischen dieser Mauer und der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine in Betonverbundpflaster angelegte Parkfläche.

Der Garten hinter dem Haus ist begrünt mit einer mittig gelegenen Rasenfläche. Auf dieser ein Pflanzbeet mit Palme. Weitere gemauerte Pflanzbeete an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Wege um die Rasenfläche in Pflastersteinen. Wasser- und Stromanschlüsse sowie ein Brunnen.

Die Einfriedung erfolgt durch eine Mauer aus Bruchstein, die an das Garagen- und Nebengebäude, das an der südwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde, anschließt. Zwischen dem Gargengebäude und dem Wohnhaus ein zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor.

In den Außenanlagen mehrere Stromanschlüsse und Außenleuchten.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal und elektrischen Strom, Gas sowie eine SAT-Anlage an der Lagerhalle und eine am Wohnhaus.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Nicht unterkellerte, eingeschossige Lagerhalle mit Satteldach und mit integrierten ein- und zweigeschossigen Büro- und Personalräumen sowie einer Remise mit Außenwaschplatz.

Unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Wintergarten, Freisitz mit Abstellraum sowie mit eingeschossigem Garagen- und Nebengebäude mit Satteldach.

Grenzverhältnisse

Die Lagerhalle wurde freistehend ohne Grenzbebauung errichtet.

Das Wohnhaus, durch den Anbau an der südöstlichen Giebelseite, mit Grenzbebauung.

Das Garagen- und Nebengebäude wurde an der südwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze mit geringem Abstand errichtet.

Baujahr

Die Baugenehmigung für die Lagerhalle und das Wohnhaus erfolgte am 26.04.1983. Die Rohbauabnahme wurde am 05.12.1983 durchgeführt. Es erfolgte eine Teilschlussabnahme am 27.09.1984 und die Schlussabnahme am 28.10.1985.

Für die Garagen wurde am 15.08.1983 und für die Remise als überdachter Waschplatz am 06.09.2007 eine Baugenehmigung erteilt.

In der Bauakte liegen weiter Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen vor.

Baugenehmigung 1164/01 vom 04.12.2001: Nutzungsänderung von Kfz-Werkstatt für einen Autohandel.

Baugenehmigung 1129/17 vom 13.10.2013: Nutzungsänderung für eine Comedy-Veranstaltung für ca. 150 Personen, einmal jährlich wiederkehrend.

Baugenehmigung 490/88 vom 19.10.1988: Nutzungsänderung für die Kunststoffverarbeitung, Nutzungsänderung eines Hallenteils zur Folienverarbeitung.

Baugenehmigung 640/83 vom 04.06.1984: Nutzungsänderung für Handel mit Beleuchtungskörpern und Lampenschirmen.

Baugenehmigung vom 20.11.1984: Nutzungsänderung für den Einbau einer Konditorei.

Bewertungsbaujahr**Halle:**

Die Halle ist 39 Jahre alt, ihre übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren läuft in 1 Jahr ab. Aufgrund des vorgefundenen Zustandes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 10 Jahre und erhalte somit als fiktives Bewertungsbaujahr **1994**.

Wohnhaus:

Ich übernehme das Jahr der Schlussabnahme oder als Bewertungsbaujahr **1985**.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Lagerhalle

In Stahlskelettbauweise errichtete Lagerhalle mit leicht geneigtem Dach mit Rinnen und Fallrohren. Es wurde eine Dachdämmung ausgeführt.

Die Fassade in liegenden Fertigteilwandplatten, hell gestrichen, die Dachkanten und Sockel sowie ein Streifen unterhalb der Traufe sind farbig abgesetzt.

Die Fenster in isolierverglastem Aluminium, teilweise in Ornamentglas und mit außen angebrachtem Gitter. In der Halle auch in Industrieverglasung.

Die Eingangstüren als gestrichene Stahltürblätter mit Oberschließer in Stahleckzargen; weitere Türen auch mit Ornamentverglasung, auf der linken Seite eine Tür mit verglastem Vordach, die Tore als Sektionaltore mit transparenten Ausschnitten.

Die Lagerhalle ist in drei Abschnitte eingeteilt. Beheizt werden diese über Gaszentralheizungen. In den Büro- und Sozialräumen über Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen, in den Hallen durch Gebläseheizungen. Warmwasserversorgung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer.

1. Hallenabschnitt

Genutzt als PKW-Verkaufsraum und Werkstatt mit Büro- und Personalräumen. Zugang von der Straße über einen Windfang aus Aluminium mit zweiflügeliger Eingangstür und feststehenden Seitenelementen. Der Boden ist in Fliesen, die Wände sind geweißt, die Decke mit sichtbarer Stahlkonstruktion. Hier eine Schaufensteranlage in Aluminium mit Isolierverglasung, zur Innenseite mit Einfachverglasung.

Zugang zu den Büro- und Personalräumen über Holztürblätter in gestrichenen Stahlzargen. Die Böden in unterschiedlichen Fliesen, die Wände und Decken sind tapeziert und gestrichen. Fenster zur Halle in Holz mit Isolierverglasung.

Sanitäranlagen:

Ein WC ausgeführt mit Waschbecken und Stand-WC mit Hängespülkasten. Die Wände sind türhoch gefliest und der Boden vollständig in Fliesen. Natürliche

Belichtung und Belüftung über ein isolierverglastes Aluminiumfenster mit Ornamentverglasung.

Weiterhin eine nach Geschlechtern getrennte WC-Anlage mit Vorraum und zwei abgemauerten WC-Kabinen. In den Kabinen Stand-WC mit Hängespülkasten. Im Vorraum ein Waschbecken. Die Wände sind türhoch gefliest und der Boden vollständig in Fliesen. Die Türen in Holztürblättern in gestrichenen Stahlzargen.

Der Duschraum ausgeführt mit Waschbecken, Dusche und Maschinenstandplätzen. Die Wände im Bereich der Dusche und des Waschbeckens raumhoch gefliest, ansonsten gestrichen. Der Boden ebenfalls in Fliesen und mit Bodenablauf.

2. Hallenabschnitt

Zuvor genutzt als PKW-Lackierwerkstatt mit integriertem zweigeschossigem Bürotrakt mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen. Dieser Hallenbereich wird über die rechtsseitige Hoffläche erschlossen.

Zufahrt zur Lagerhalle über ein Sektionaltor mit transparenten Ausschnitten. Der Boden in vergütetem Estrich mit eingelassener Grube, die Wände halbhoch in Fliesen und darüber geweißt, die Decke mit sichtbarer Stahlkonstruktion, die Fenster in Industrieverglasung. In der Halle eingebaut eine Spritzkabine; Wasseranschluss und umfangreich Steckdosen und Starkstromanschluss.

Zugang zu den Büroräumen direkt von der Halle sowie von der rechtsseitigen Hoffläche über eine gestrichene Stahltür mit Oberschließer in einer gestrichenen Stahlzarge. Die Fenster in Aluminium mit Isolierverglasung und außen angebrachtem Gitter aus feuerverzinktem Stahl.

Im Erdgeschoss ist der Boden in Fliesen, die Wände sind sowohl in geweißtem Mauerwerk als auch tapeziert und gestrichen, die Decken abgehangen und mit eingelassenen Leuchten. Die Türen in glatten, kunststoffbeschichteten Türblättern in Stahlzargen. Im Erdgeschoss eingebaut eine Teeküche.

Zugang zum Obergeschoss über eine Holztreppe mit in Riffelblechfolie belegten Stufen und seitlichem Handlauf in Edelstahl. Die Wände und Dachschrägen sind tapeziert und gestrichen, der Boden in Teppichware und PVC. Die isolierverglasten Dachflächenfenster sind in Holz und die Türen mit glatten, kunststoffbeschichteten Türblättern in Stahlzar-

gen ausgeführt.

Im Obergeschoss ist auch die Technik der Spritzkabine untergebracht.

Sanitäranlagen im EG:

Ein Duschbad ausgeführt mit Dusche mit Kunststoffspritzschutz, der Boden in Fliesen, Lüftungseinrichtung und Maschinenstandplatz, abgemauert ein Stand-WC mit Hängespülkasten. Die Wände sind geweißt, der Boden in Fliesen, Lüftungseinrichtung.

Im Vorraum ein Waschbecken.

Ein weiteres WC ausgeführt mit Stand-WC mit Hängespülkasten. Die Wände sind geweißt, der Boden in Fliesen, Lüftungseinrichtung.

Diese Einheit mit Gastherme; innerhalb der Räume die Beheizung im EG und DG über Stahlkonvektorheizkörper.

3. Hallenabschnitt

Genutzt als Kfz-Werkstatt mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen. Dieser Hallenbereich wird über die linksseitige Hoffläche erschlossen. Durch die derzeitige Nutzung werden die Büroräume als Lagerflächen für Reifen genutzt.

Zugang über eine gestrichene Stahltür mit Oberschließer in einer gestrichenen Stahlzarge sowie Zufahrt über ein Sektionaltor mit transparenten Ausschnitten. Der Boden ist in Fliesen und gestrichenem Betonestrich, die Wände sind geweißt, die Decke mit sichtbarer Stahlkonstruktion. Die Fenster, je nach Nutzung, in Industrieverglasung und in isolierverglastem Aluminium.

In den ehemaligen Büroräumen sind die Decken abgehängen in Nut- und Federholz, die Wände tapeziert und gestrichen. Die Böden in Teppichware und ausgelegte Spanplatten. Die Innentüren in glatten weißen Holztürblättern in ebensolchen Umfassungszargen. Die Elektroinstallation in Kunststoffkanälen unterhalb der Fenster und als Unter- und Aufputzinstallation.

Sanitäranlagen:

Die WC-Anlagen ausgeführt mit Waschbecken und wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, die Wände sind tapeziert und gestrichen.

Der Waschraum ausgeführt mit zwei Waschbecken und Urinalen im Vorraum und einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten in separatem Raum mit natürlicher Belichtung und Belüftung über ein isolierverglastes Aluminiumfenster. Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer.

Es wurden weitere sanitäre Einrichtungen eingebaut, jedoch nicht angeschlossen.

Der Heizraum wird über eine Stahltür in Stahleckzarge erschlossen; der Boden in gestrichenem Estrich, die Decke in Nut- und Federnholz, die Wände sind geweißt. Belichtung und Belüftung über Fenster.

Remise

Der rückwärtige Waschplatz als offener Hallenanbau in einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Zinkrinne und Fallrohr und einem Boden in Beton.

Abgehend von dieser Seite wird eine Garage mit Fliesenboden und teilverfliesen Wänden und ein angrenzender Raum mit einer Decke in Nut- und Federnholz, weißen tapezierten Wänden und Betonboden mit Heizkörpern des Hallenabschnittes 3 über ein Stahlschwingtor erschlossen.

Im Bereich der Remise wurden auf der Grenze und zur linken Zufahrt geweißte Mauerwerkswände als Einfriedung ausgeführt; der Boden neben der Remise in Betonpflaster.

Wohnhaus

In massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit Satteldach in Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre in Zink und Dachflächenfenster. Die Fassade in hell gestrichenem Putz, anmontiert sind Klimageräte. Die dunklen Kunststoffenster mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen sowie Kunststoffrollläden; im DG Fenster-Schiebetür in dunkel eloxiertem Alu.

Der Eingangsbereich mit zweistufigem Podest in großformatigen Steinzeugplatten und mit Stufenkanten in Metall. Im Podest eingelassen ein Fußabstreifer. Die Türanlage mit feststehendem Seitenelement in dunkel eloxiertem Aluminium mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen.

Im Erdgeschoss sind die Böden in Natursteinfliesen, die Wände überwiegend mit Mustertapeten tapeziert und die Decken tapeziert und gestrichen. Ein Raum mit Einbauleuchten in der Decke und einem Boden mit Teppichware.

Die Innentüren mit Naturholztürblättern in ebensolchen Zargen, teilweise mit Glasausschnitt. In der Küche ein Fliesen-spiegel.

Im Haus eine Beschallungsanlage.

Bad:

Ausgeführt mit Wanne, Doppelwaschtisch mit Unterschränk, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Bidet. Die Wände raumhoch gefliest und der Boden vollständig in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Gästetoilette:

Ausgeführt mit wandhängendem WC und eingebautem Spülkasten sowie Waschbecken. Die Wände raumhoch mit Fries und der Boden in Fliesen. Am Fenster Einbauleuchten, natürliche Belichtung und Belüftung über ornamentverglastes Isolierglasfenster.

Zugang zum zwei Stufen tieferliegenden Wintergarten über zweiflügelige Fenstertürelemente im Wohnraum. Der beheizte Wintergarten in einer Holzkonstruktion mit Einfachverglasung und einem Boden in Natursteinplatten und mit Bodenablauf.

Am südöstlichen Giebel bis zur Grundstücksgrenze angebaut ein allseits umschlossener und überdachter Freisitz, ausgeführt in gestrichener Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten. Der Boden in Steinzeugfliesen, die Wände in Bruchsteinmauerwerk. Zum Garten eine einfach verglaste Schiebetüranlage, die Fenster mit Isolierverglasung und Sprossen. Zum Vorgarten Rundbogenfenster mit Sprossen sowie eine Sprossentür; Klimaanlage, Whirlpool und nicht abgenommener Kaminofen; Fußbodenheizung.

Vom Freisitz Zugang über eine Sprossentür zu einem Abstellraum. Die Wände sind geweißt, der Boden in Pflaster die Decke in gestrichener Holzkonstruktion mit transparenten Doppelstegplatten. Hier eine Ausgangstür in gestrichenem Stahl und Stahleckzarge.

Das Dachgeschoss wird über eine Betontreppe mit in Naturstein belegten Stufen und schmiedeeisernem Geländer erschlossen. Die Böden sind in Fliesen, die Wände und

Dachschrägen überwiegend tapeziert und gestrichen. In einem Raum sind die Dachschrägen in Nut- und Federholz verkleidet. Teilweise wurden Einbauleuchten eingebaut. Die Innentüren mit Naturholztürblättern in ebensolchen Zargen.

Auf beiden Giebelseiten je ein Balkon. Zugang zum südöstlichen Balkon über eine Schiebetüranlage mit Isolierverglasung. Der Boden in Kunststeinplatten, das schmiedeeiserne Brüstungsgeländer gestrichen. Überdacht wird der über die gesamte Hausbreite reichende Balkon durch das auskragende Satteldach. Die Dachuntersicht wurde in dunkel gestrichenem Nut- und Federholz verkleidet.

Zugang zum nordwestlichen Balkon über ein zweiflügeliges Fenstertürelement mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen. Der Boden in Betonplatten, das Brüstungsgeländer in geschmiedetem Stahl. Die Stirnseiten der auskragenden Bodenplatte des Balkons sind in Schiefer verkleidet.

Bad:

Ausgeführt mit Wanne, Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Bidet. Die Wände raumhoch und der Boden in Fliesen. Die Abmauerung der Wanne in Mosaikfliesen. Die Dachschrägen sind tapeziert und gestrichen. Natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglaste Dachflächenfenster in Holz.

Zum verbleibenden Dachraum Zugang über eine Holzeinschubtreppe, die Schrägen in Nut- und Federnholz; Belichtung über einfaches Dachflächenfenster, der Boden in Spanplatten.

Keller

Erschlossen wird der Keller über eine Betontreppe mit in Teppichware belegten Stufen. An den Wänden eine Teilverfliesung. Einseitig angeschraubt ein gestrichener Handlauf aus Stahl.

Die Böden im Keller in Natursteinplatten, die Wände und Decken geweißt, ein Raum mit dunklem Anstrich; die Türen in glatten Holztürblättern in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitten in Ornamentglas. Die Kellerfenster in dunkel lasiertem Holz mit Isolierverglasung, teilweise in Ornamentglas mit Drahteinlage.

Die Waschküche mit Maschinenstandplätzen, der Boden in Natursteinplatten, die Wände raumhoch in Fliesen, die Decke geweißt. Von hier Zugang nach draußen über eine dunkel lasierte Holztür mit Sprossen, Isolierverglasung in Ornamentglas und anschließender Außentreppe.

Die Außentreppe mit in Tonfliesen belegten Stufen. Vor der Ausgangstür ein Bodenablauf, die seitlichen Stützwände in gestrichenem Putz mit Abdeckplatten und aufgesetztem schmiedeeisernem Brüstungsgeländer.

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wurde eine Pumpe in Keller und eine Pumpe im Außenbereich eingebaut. Im Hobbyraum eine Lüftungseinrichtung.

Die Kellerräume mit Stahlkonvektorheizkörper mit Thermostatventilen sowie bis auf einen Raum auch Fußbodenheizung. Im Keller eine Gastherme.

Unter der Kellertreppe eingebaut eine Toilette, ausgeführt mit wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken, die Wände und der Boden in Fliesen.

Elektroinstallation

Unterputzanlage in durchschnittlicher Ausführungs- und Ausstattungsqualität.
Es wurden umfangreich Einbauleuchten ausgeführt.

Heizung

Gaszentralheizung.

Fußbodenheizung, in Teilbereichen auch Heizkörper.

Warmwasser

Zentral (Warmwasserspeicher).

Garagen- und Nebengebäude

In massiver Bauweise errichtet, mit Satteldach mit Pfanneneindeckung sowie Rinnen und Fallrohren in Zink. Die Fassade in gestrichenem Putz mit farbig abgesetztem Sockel. Zufahrt zu den Doppelgaragen über elektrisch betriebene Sektionaltore in Metall. Die Mauerwerkswände und die Dachschrägen sind geweißt, sichtbar die Firstpfette. Der Boden in gestrichenem Beton, ansonsten in Fliesen. Zum Garten eine Glasschiebetür und Rundbogenfenster mit Sprossen und Ornamentverglasung. Die linke Doppelgarage wurde verschlossen und als Lager genutzt; Zugang von außen und der Nachbargarage, Fenster in Ornamentglas.

Im angrenzenden Nebengebäude sind die inneren Mauer-

werkswände teilweise geweißt, der Boden in Beton, die Dachuntersicht mit sichtbaren Sparren und Dachfolie, teilweise auch in Nut- und Federholz verkleidet. Die Türen sind in gestrichenem Stahl. Zum Garten Rundbogenfenster mit Sprossen und Ornamentverglasung und Türen mit Rundbogen, eine als schmiedeeiserne Tür, die andere gefasst in eingefärbten Betonsteinen.

Besonders bewertete Bauteile Balkone, geschlossener Freisitz mit Abstellraum, Wintergarten.

3.4 Zustand

Hinweis Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsschädliche Baumaterialien sowie des Schall- und Wärmeschutzes wurden nicht durchgeführt.

Pflegezustand Die Lagerhalle befindet sich in allen Hallenabschnitten in einem renovierungsbedürftigen, in Teilbereichen sanierungsbedürftigen und ungepflegten Zustand.

Das Wohnhaus, die Remise, Garage und Nebengebäude befinden sich in einem normal gepflegten Zustand.

Schäden und Mängel Schäden und Mängel, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen, habe ich

bei der Halle:

- in Hallenabschnitt 1 (Feuchtigkeitsschäden im Türbereich, Abgaseinrichtung der Heizung ist defekt, ein Heizkörper ohne Funktion, eine Gebläseheizung defekt, Tapeten lösen sich, aufsteigende Feuchtigkeit, Metalltüren mit beginnender Korrosion, Windfang hat undichte Fenster und Anschlüsse, Wasser dringt ein, bei Hitze verzieht sich die Tür und klemmt, verfärbte Deckenplatten);
- in Hallenabschnitt 2 (Feuchtigkeit aufsteigend am ersten Stein, Estrich gerissen, verfärbte Deckenplatten in der Halle, aufgebrochene Installationsschächte und Verkleidungen, Feuchtigkeitsschaden am Dachflächenfenster und aufgebrochene Dachschrägenverkleidung, Verfärbungen an Wänden und Böden defekte Fliesen);
- in Hallenabschnitt 3 (einzelne Toiletten nicht angeschlossen und ohne Funktion, renovierungsbedürftiger Zustand, defekte Fliesen, Deckenplatten mit Ver-

färbung, verschmutzte Wände und Böden in den Büro- und Sanitärräumen, Heizkörper mit Korrosion);
beim Wohnhaus:

- an der Außentreppe (beginnende Korrosion am Geländer);
- im Keller (an mehreren Stellen Feuchtigkeitsverfärbungen auf Bodenplatten und an Wänden feststellbar, eine Toilettentür mit Schimmelbildung, Wandaufwölbungen, gebrochene Fliese);
- an den Fenstertüren (eine Fenstertür senkt sich deutlich, Oberfläche der Fenster mit Verfärbungen);
- an der Mauerwerkseinfriedung (an mehreren Stellen Risse, Frostschäden);
- am Pflaster am Haus (abbrechende Ecken)

festgestellt.

Die Halle befindet sich in einem überalterten Zustand mit geringer Restnutzungsdauer. Aufgrund der hohen Alterswertminderung von 75 % wird derzeit keine Rückstellung vorgenommen.

Das Wohnhaus und die angrenzenden Grundstücksflächen weisen Bauschäden und Mängel auf; hier zu nennen der feuchte Keller. Ich schätze die Rückstellung auf **25.000 €**.

Grundrissliche Lösung

Die Lagerhalle mit kompakter, funktionaler Ausführung und mit Zufahrten in jedem Hallenabschnitt. Die Zufahrten sind jedoch auf beiden Seiten schmal.

Das Wohnhaus mit funktionalen Wohnungsgrundrissen. Die in den Anlagen ausgeführten Grundrisse stimmen nicht mehr mit den Grundrissen vor Ort überein.

Belichtung

Befriedigend bis gut belichtet.

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Eine in drei Abschnitte unterteilte Halle sowie ein Wohnhaus (Betriebswohnung) mit Nebengebäuden (Remise, Garagen und Nebenräumen); das Ganze in dem Bewertungsbaujahren entsprechender Ausführungs- und Ausstattungsqualität, errichtet auf zwei Grundstücken in guter Gewerbelage und knapp mittlerer Wohnlage von Langenfeld bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Nutz- und Wohnfläche

Lagerhalle ohne Galerieebene:	rd.	<u>1.161 m²</u>
Remise:	rd.	<u>125 m²</u>
Außenstellplätze:		<u>10 Stellplätze</u>
Wohnfläche Wohnhaus:	rd.	<u>180 m²</u>
Nebengebäude:	rd.	<u>120 m²</u>
Garagengebäude:		<u>6 Garagen</u>
Außenstellplätze:		<u>4 Stellplätze</u>

4.4 Brutto-Grundfläche

Lagerhalle:	rd.	<u>1.223 m²</u>
Wohnhaus:	rd.	<u>382 m²</u>
Nebengebäude:	rd.	<u>131 m²</u>

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Lagerhalle Flurstück 194

Grundstücksgröße x Richtwert = Bodenwert

2.500 m² x 110 €/m² = rund 275.000 €

Wohnhaus Flurstück 218

Grundstücksgröße x Richtwert = Bodenwert

1.402 m² x 110 €/m² = rund + 154.200 €

Bodenwert insgesamt 429.200 €

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Hallengrundstück

Gebäudesachwert 309.900 €

Zeitwert der Außenanlagen 50.000 €

Bodenwert + 275.000 €

Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit 634.900 €

Marktanpassung 698.400 €

Besondere objektspezifische Merkmale

Das Grundstück darf, gemäß den vorliegenden Baulasten, nur mit dem Wohnhausgrundstück veräußert und genutzt werden. Aufgrund der hiermit verbundenen Einschränkungen nehme ich einen Abschlag vor von 5 %.

698.400 € x 0,05 = 34.920 € oder rund – 34.900 €

Sachwert am Wertermittlungsstichtag 663.500 €

Wohnhausgrundstück

Gebäudesachwert 406.100 €

Zeitwert der Außenanlagen 50.000 €

Bodenwert + 154.200 €

Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit 610.300 €

Marktanpassung 671.300 €

Besondere objektspezifische Merkmale

Das Grundstück darf, gemäß den vorliegenden Baulasten, nur mit dem Hallengrundstück veräußert und genutzt werden. Aufgrund der hiermit verbundenen Einschränkungen, nehme ich einen Abschlag vor von 5 %.

671.300 € x 0,05 = 33.565 € oder rund – 33.600 €

Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4 – 25.000 €

Sachwert am Wertermittlungsstichtag 612.700 €

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Hallengrundstück

Rohertrag	77.610 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	<u>– 17.080 €</u>
Reinertrag somit jährlich	60.530 €
Gebäudeertragswert	401.700 €
Bodenwert	<u>275.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	676.700 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Das Grundstück darf, gemäß den vorliegenden Baulasten, nur mit dem Wohnhausgrundstück veräußert und genutzt werden. Aufgrund der hiermit verbundenen Einschränkungen nehme ich einen Abschlag vor von 5 %.	
676.700 € x 0,05 = 33.835 € oder rund	<u>– 33.800 €</u>
Ertragswert	642.900 €

Wohnhausgrundstück

Rohertrag	34.690 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	<u>– 5.970 €</u>
Reinertrag somit jährlich	28.720 €
Gebäudeertragswert	563.900 €
Bodenwert	<u>154.200 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	718.100 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Das Grundstück darf, gemäß den vorliegenden Baulasten, nur mit dem Hallengrundstück veräußert und genutzt werden. Aufgrund der hiermit verbundenen Einschränkungen nehme ich einen Abschlag vor von 5 %.	
718.100 € x 0,05 = 35.905 € oder rund	<u>– 35.900 €</u>
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	<u>– 25.000 €</u>
Ertragswert	657.200 €

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Ertrags- und unterstützend der Sachwert ermittelt. Gewerbeimmobilien dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, in der Regel der Ertragszielung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 8.2 ermittelten Ertragswert von 642.900 € für das Hallengrundstück und 657.200 € für das Wohnhausgrundstück abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Sachwert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Gesamtverkehrswert am Wertermittlungstichtag auf

$$642.900 \text{ €} + 657.200 \text{ €} = 1.300.100 \text{ € oder rund}$$

1.300.000 €

(eine Million dreihunderttausend Euro)

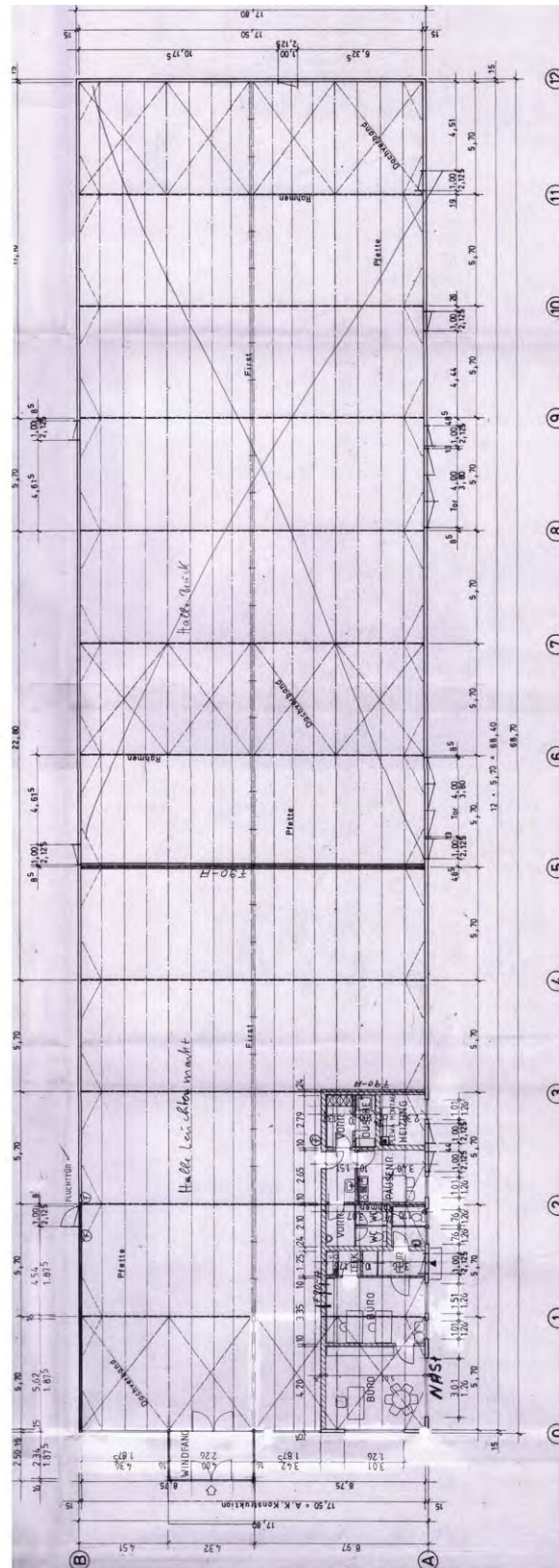
Hallengrundstück lfd. Nr. 1 Flurstücksnummer 194	643.000 €
---	------------------

Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 2 Flurstücksnummer 218	657.000 €
---	------------------

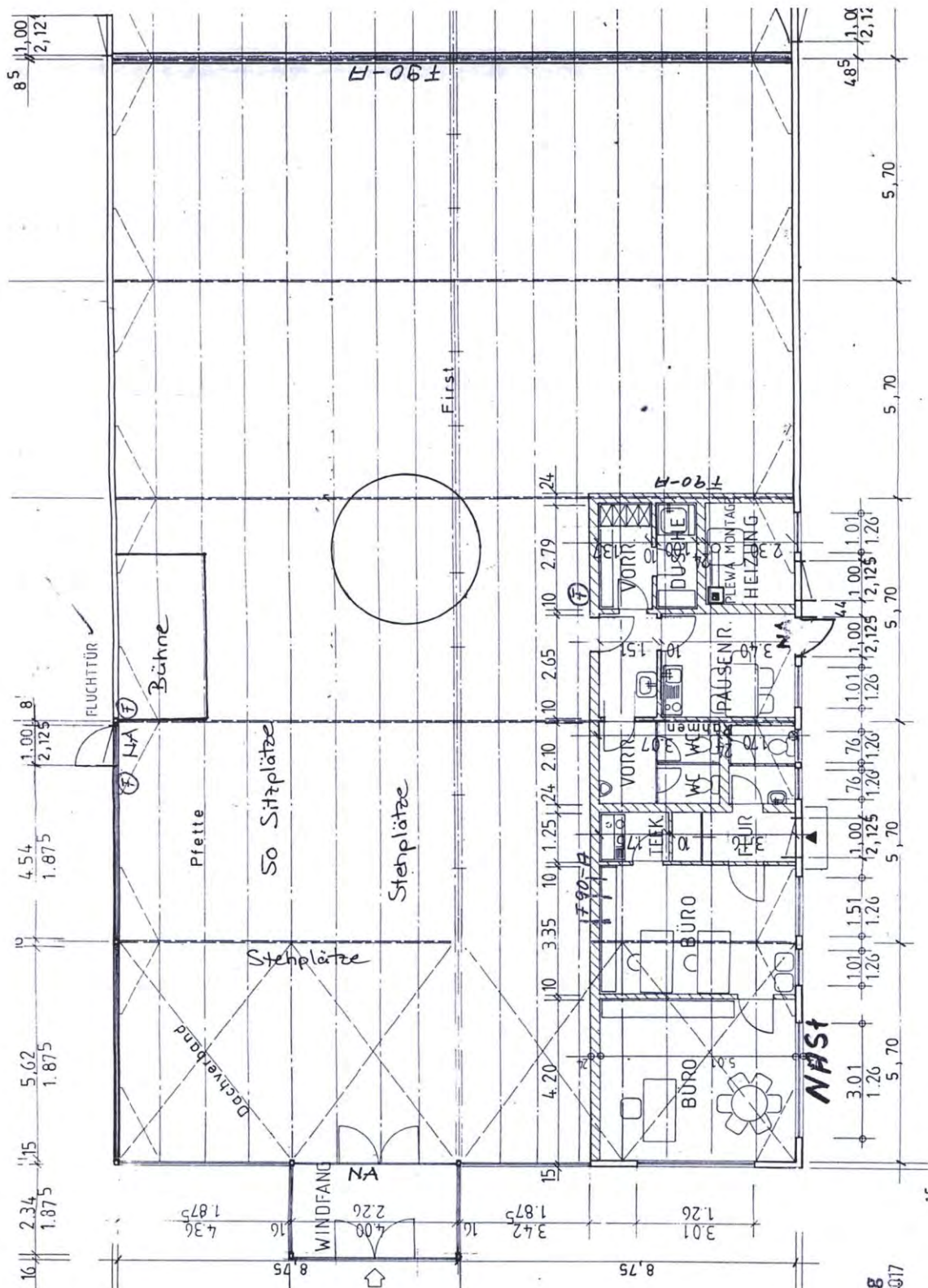
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden bereits beim Erstgutachten eingeholt.

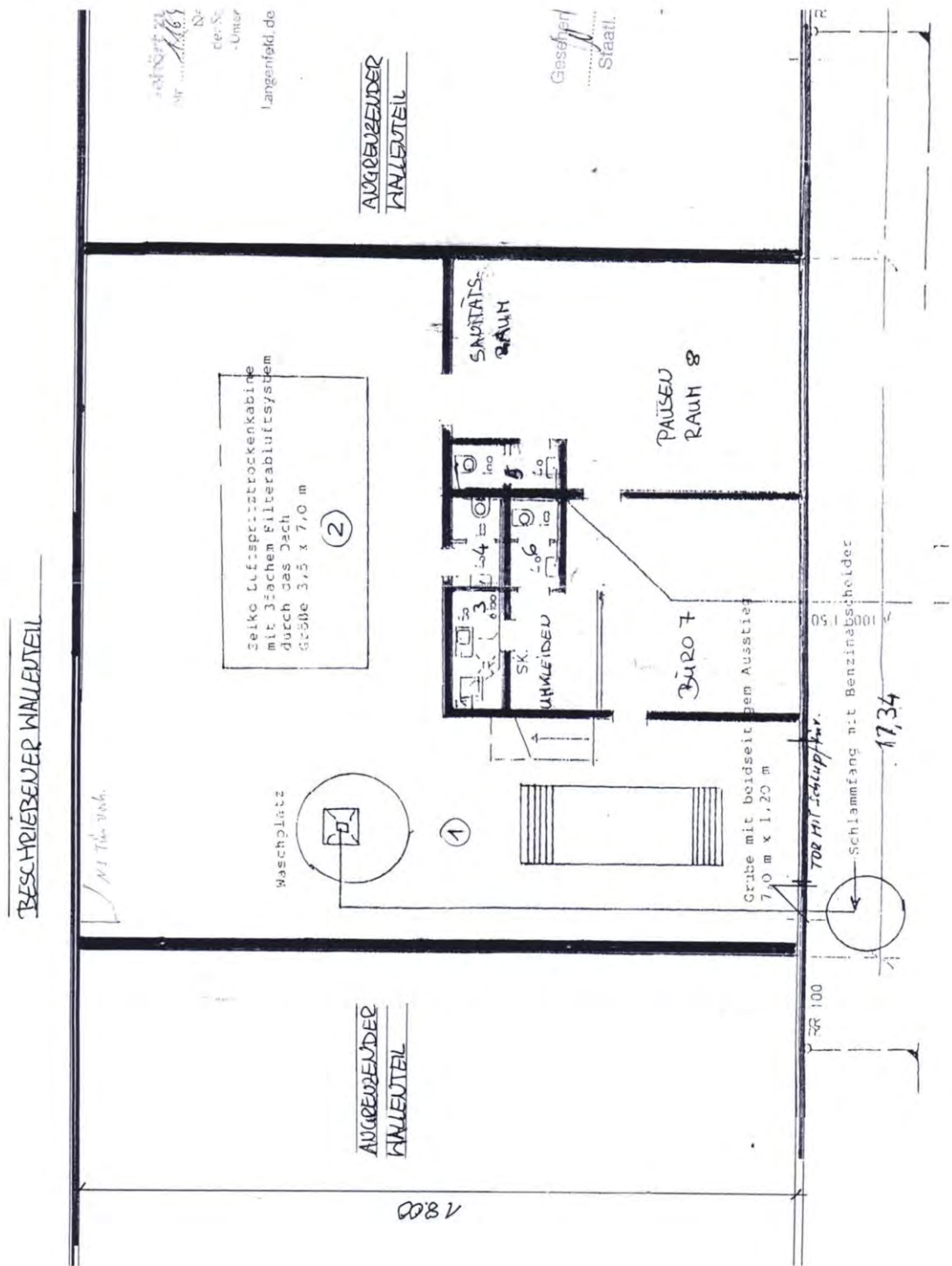
Langenfeld, den 28.02.2025



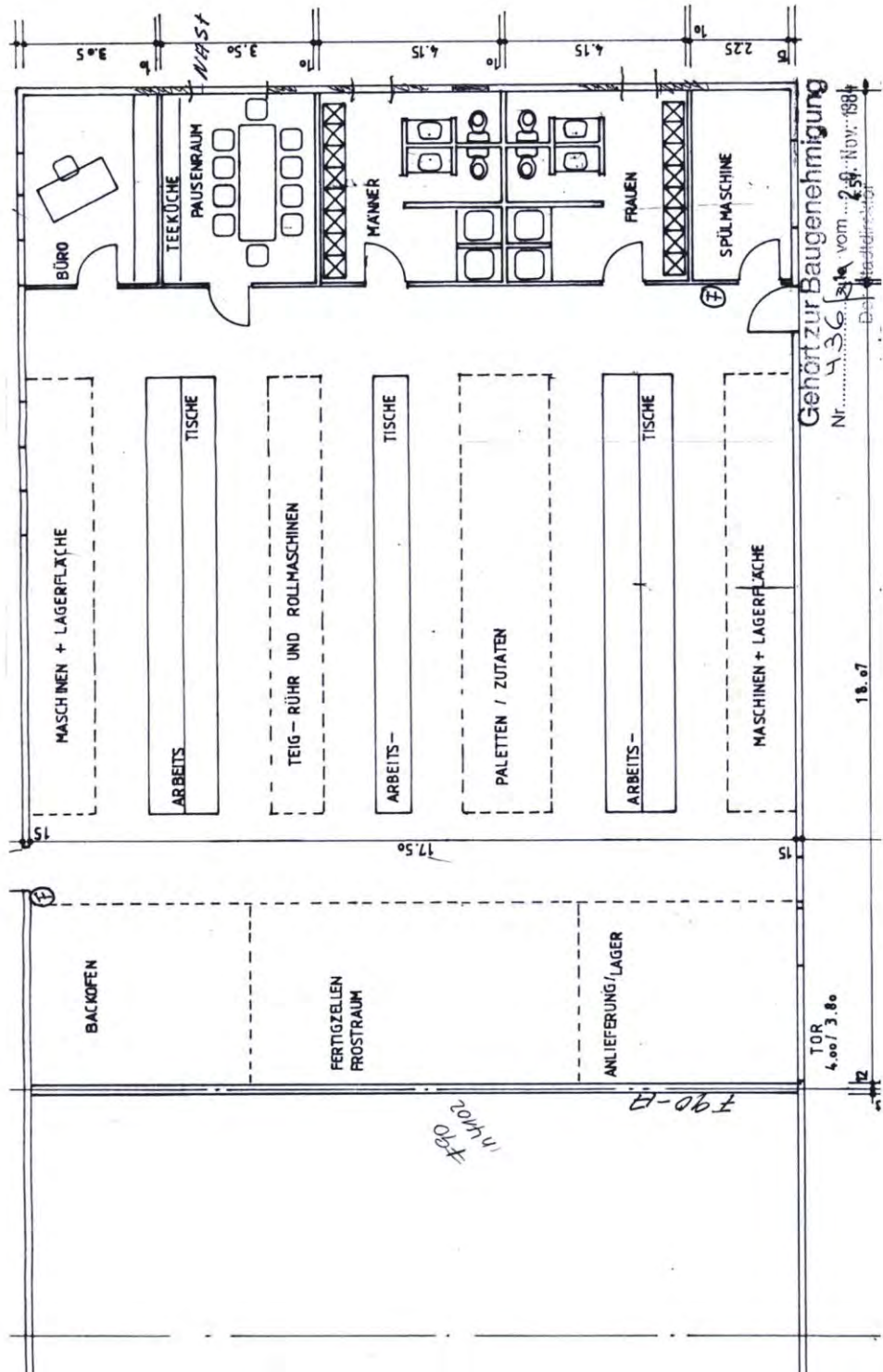
GRUNDRISS LAGERHALLE



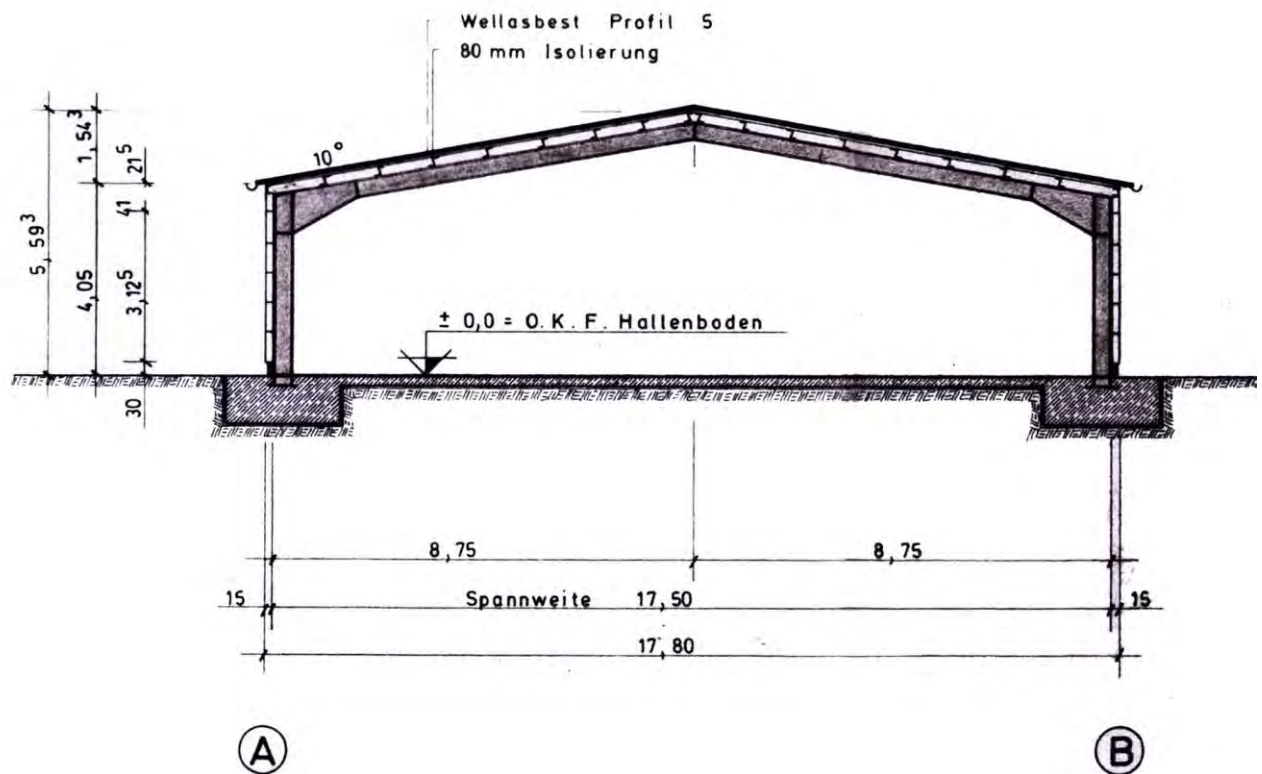
LAGERHALLE ABSCHNITT 1



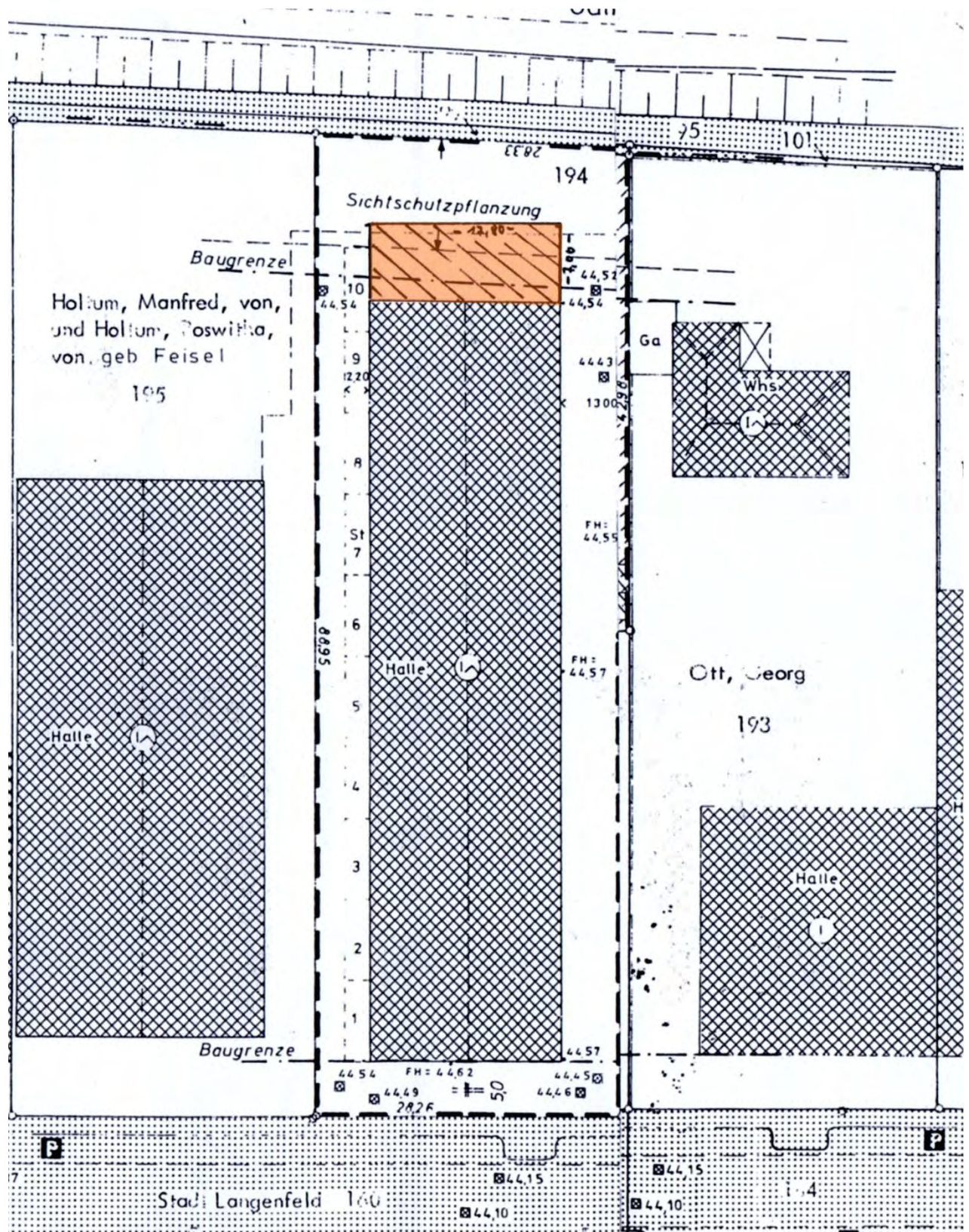
LAGERHALLE ABSCHNITT 2



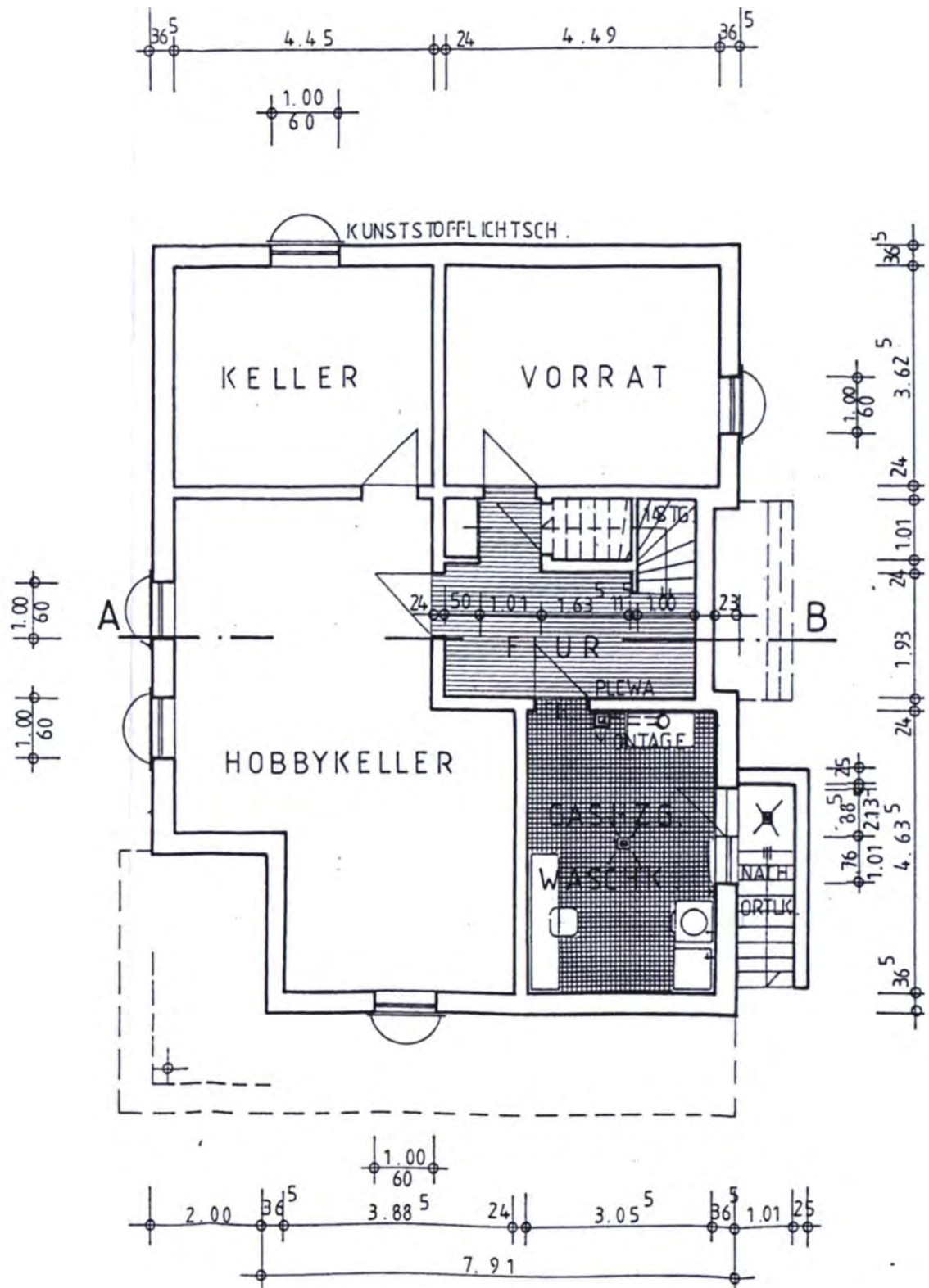
LAGERHALLE ABSCHNITT 3



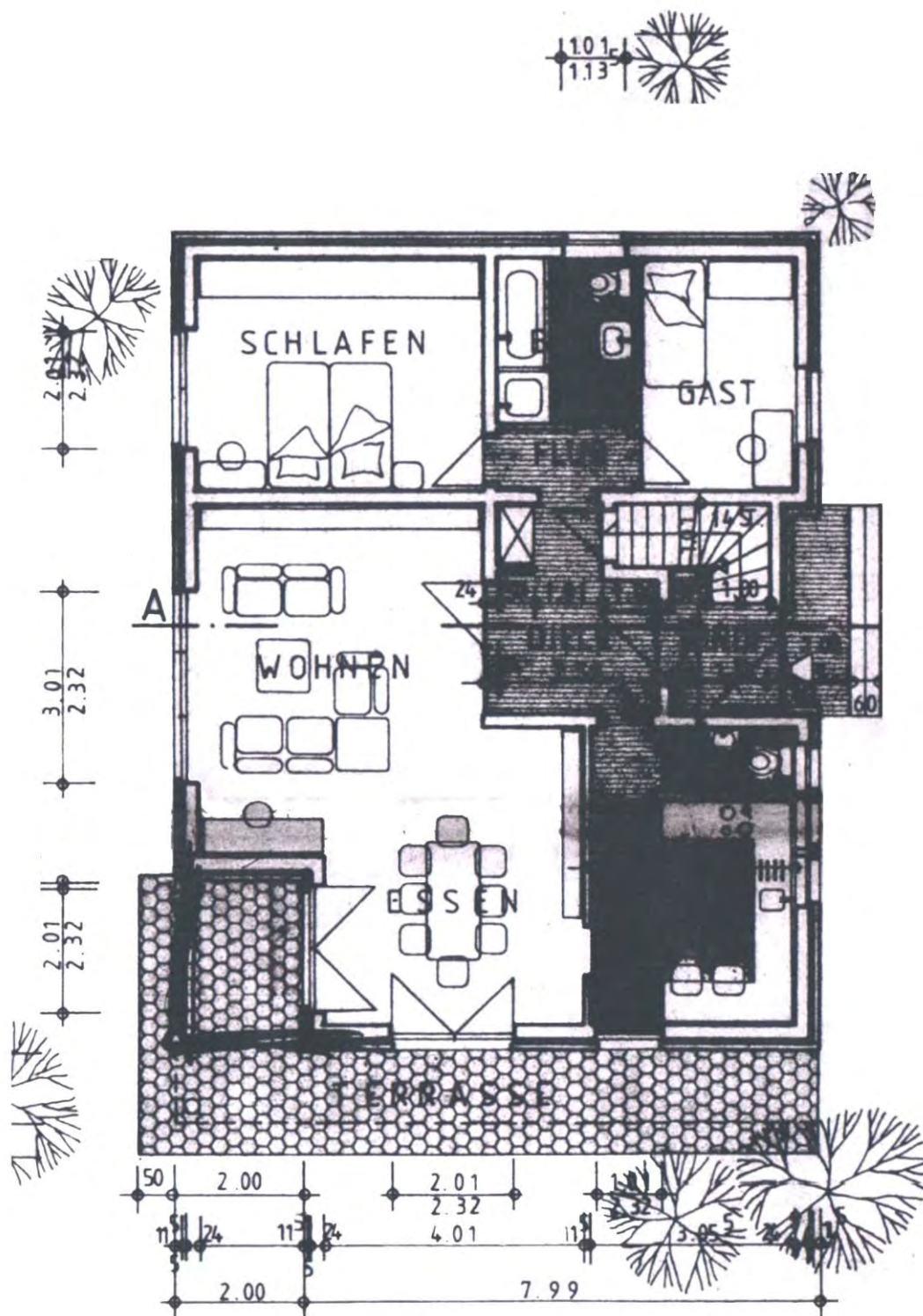
LAGERHALLE SCHNITT



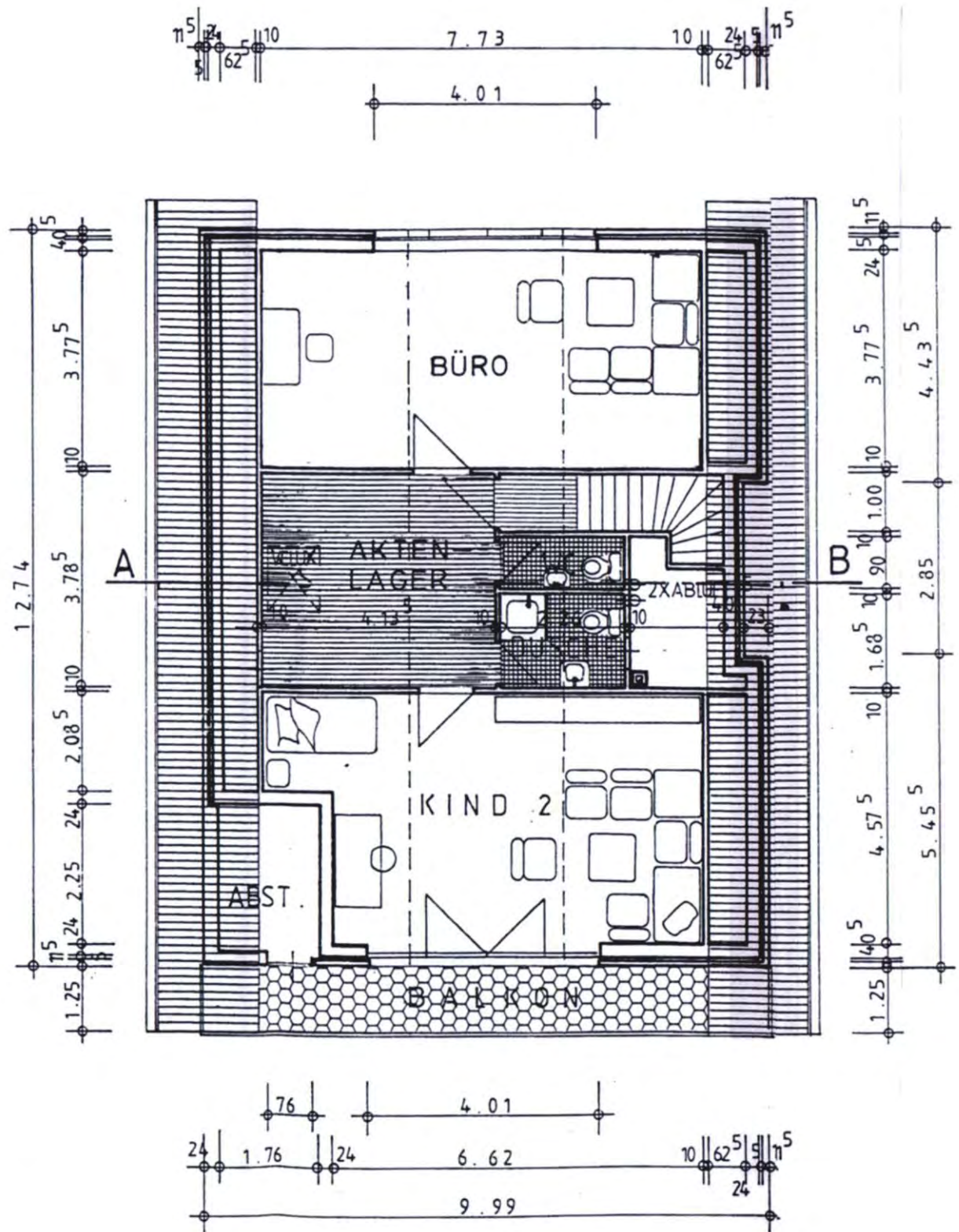
REMISE



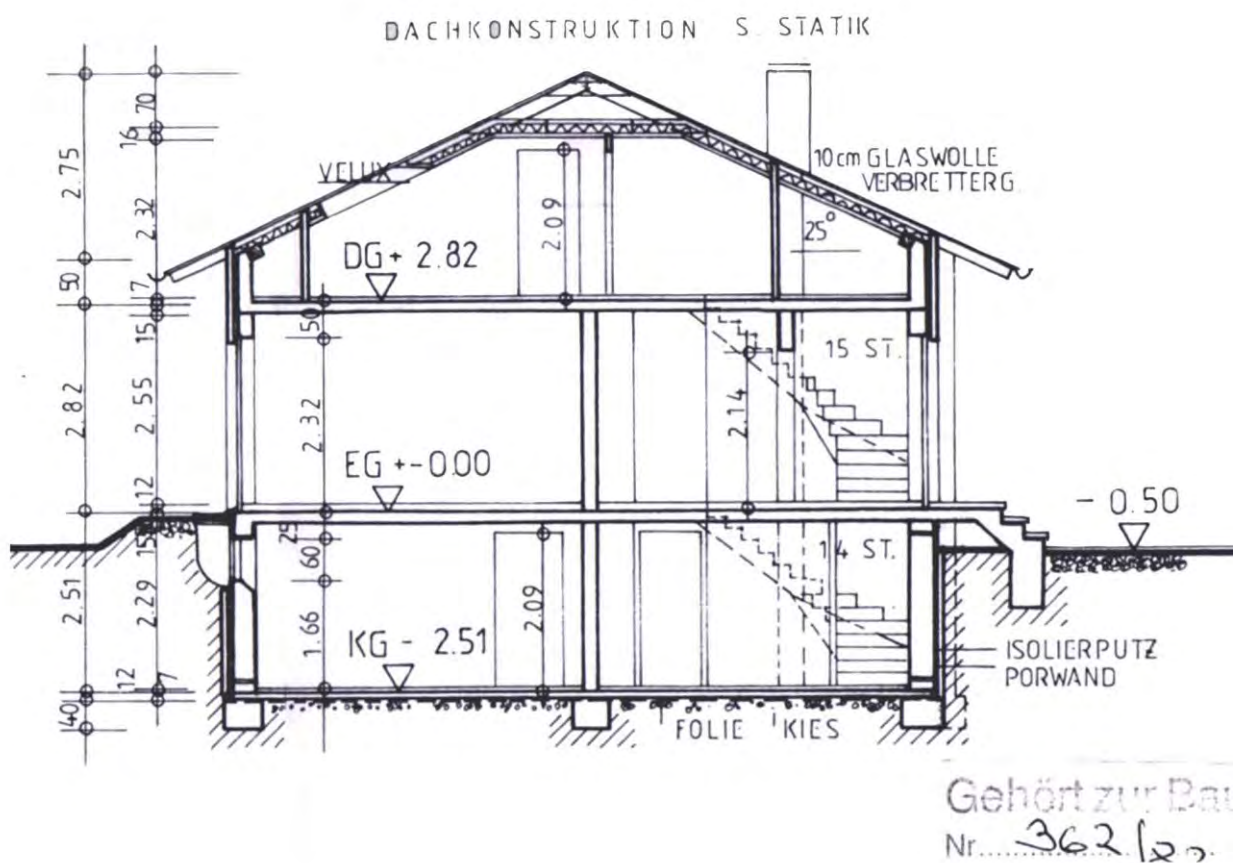
GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS WOHNHAUS



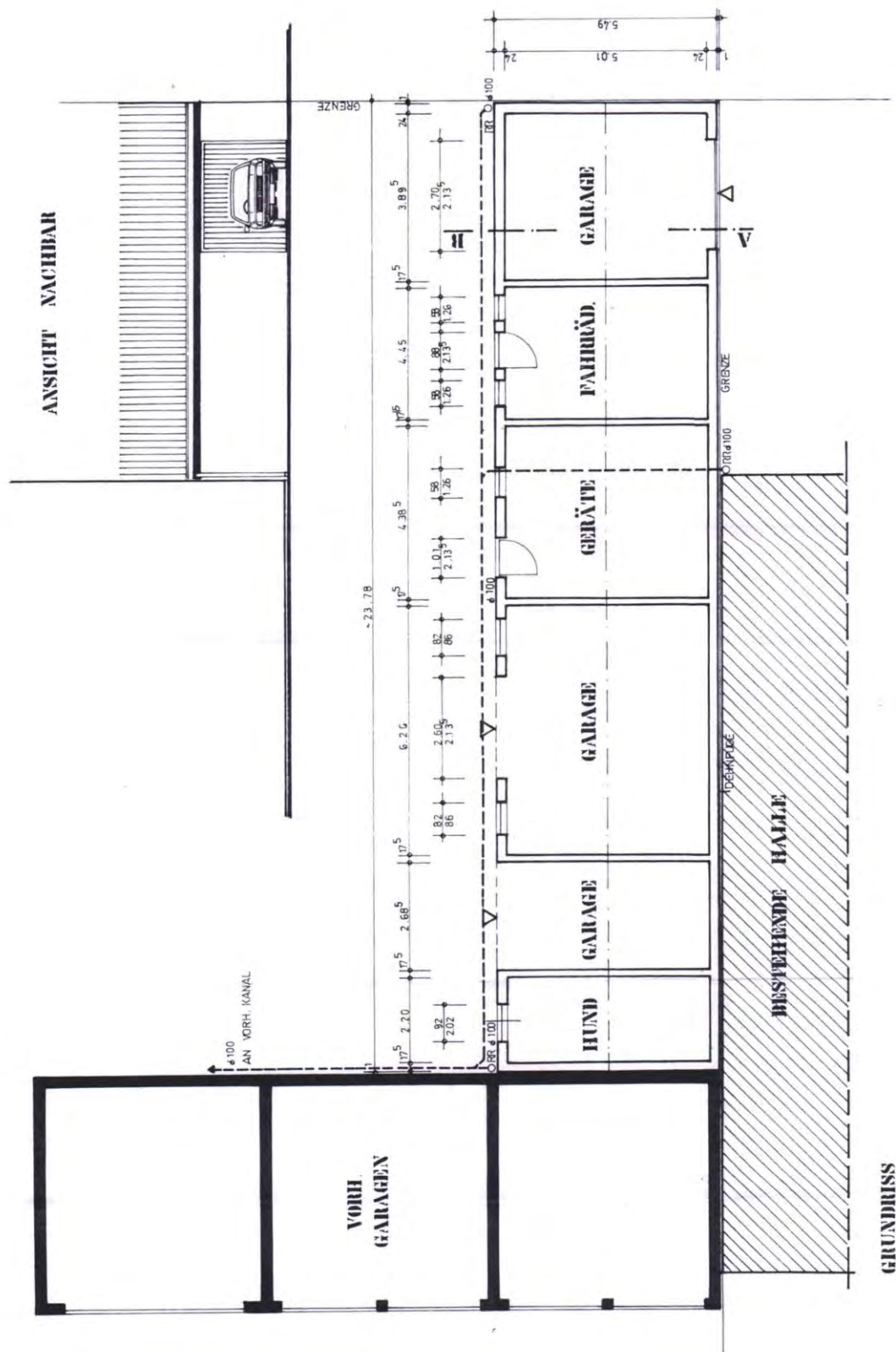
GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNHAUS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS WOHNHAUS



SCHNITT WOHNHAUS



GARAGEN NEBENGEBÄUDE



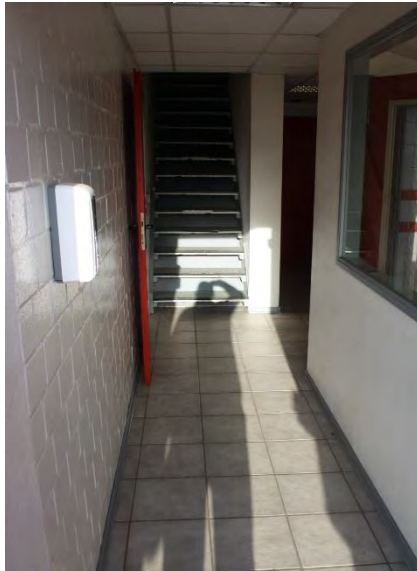
Straßenansicht



Straßenansicht

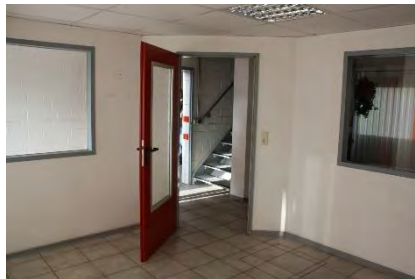


Eingang Halle
Windfang

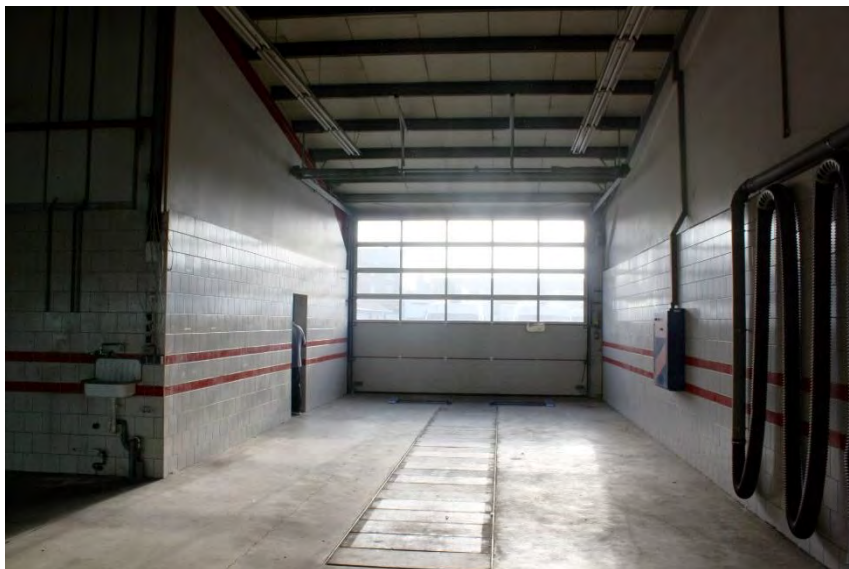


Hallenabschnitt 2

links Eingang



rechts Büro



Zufahrt



Lackierkabine



Hallenabschnitt 3

Zugang Werkstatt



Seitenansicht



Wohnhaus

Giebelansicht



Vorderansicht und
Kellerabgang



Gartenansicht



Garagen
Nebengebäude