



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

32 K 017/23

über das bebaute Grundstück

Habichtweg 10
50189 Elsdorf (Esch)

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergheim eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 50.000,00 €, das sind rd. 25% des Sachwertes der baulichen Anlagen (einschließlich Außenanlagen), berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungstichtag: 31.07.2023
- › Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2023
- › Qualitätsstichtag: 31.07.2023

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Esch
Blatt: 1669
Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Esch
Flur: 9
Flurstücke: 216 Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
 Habichtweg 10
 Größe: 232 m²

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Elsdorf im Ortsteil Esch auf der Nordostseite des Habichtwegs.

Die umliegende Bebauung wird entlang Habichtwegs geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des nördlichen Ortsrandes; an die Wohnbebauung schließen zum Wertermittlungsstichtag landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Es handelt sich um einen ländlich strukturierten Raum innerhalb des Stadtgebiets von Elsdorf.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 216 weist einen regelmäßigen, annähernd quadratischen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zum Habichtweg ca. 15 Meter bei einer Grundstückstiefe von rd. 15 Metern. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für technischen Umweltschutz (Rhein-Erft-Kreis) – vom 24.05.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und darüberliegendem nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,36 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,86 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Bedburg liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„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.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Die zuständige Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Elsdorf) – führt mit Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 23.05.2023 aus: *„Es wird bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die noch nicht endgültig fertig gestellt ist. Der Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung der Straße ‚Habichtweg‘ ist noch nicht absehbar.*

Ein Erschließungsbeitrag für diese Grundstücke aufgrund der Bestimmungen der §§ 127ff des Baugesetzbuches für die Straße ‚Habichtweg‘ ist zurzeit noch nicht endgültig festgesetzt. Der geschätzte voraussichtliche Erschließungsbeitrag liegt unter Berücksichtigung der derzeit starken Schwankungen in der Baupreisentwicklung in einer Bandbreite zwischen 50,- und 90,- Euro pro m². Bei einem angenommenen Mittelwert von ca. 70,- €/m² würden für das gesamte Grundstück Kosten in Höhe von 16.240,- € anfallen; es wird ausdrücklich bemerkt, dass dieser Betrag bei der endgültigen Abrechnung nicht nur geringfügig über- bzw. unterschritten werden kann.“

Hinsichtlich des möglicherweise noch zu zahlenden Erschließungsbeitrages bestehen entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken, da nicht bekannt ist, ob und wann eine Beitragspflicht letztendlich entsteht. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Minderungsbetrag in Höhe von 15.000,00 € für die möglicherweise noch zu leistenden Erschließungsbeiträge in Ansatz gebracht. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt einen reinen Schätzwert dar, der nur als Minderungsbetrag zu beurteilen ist. Der tatsächliche Beitrag kann von dem Minderungsbetrag durchaus erheblich abweichen.

¹ Abrufdatum: 15.08.2023; abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/elsdorf/karte>

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und darüberliegendem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Ursprungsbaujahr: unbekannt²

Umbau und Erweiterung: ab 2000/01

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung 0406/00-00-02 für die „Aufstockung eines Wohnhauses“ vom 03.08.2000
- › Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 22.05.2001; hierin wird ausgeführt: *„Es wurden folgende, unwesentliche Abweichungen von den genehmigten Unterlagen festgestellt:*
 - *Das Erdgeschoss wurde im Bereich des Flures um einen Abstellraum (mit Fensteröffnung in der südlichen Außenwand) erweitert.*
 - *Im Obergeschoss wurde anstelle der im Wohnraum vorgesehenen Raumspar-/Einschubtreppe zum Dachgeschoss eine Stahlbetontreppe im Bereich des Flures eingebaut, in der nördlichen Außenwand des Flures wurde lediglich eine Fensteröffnung errichtet.*
 - *Der straßenseitige Giebel wurde im Bereich des Dachgeschosses mit einer Fensteröffnung, im Raum Sauna im Obergeschoss mit zwei Fensteröffnungen versehen.*
 - *Anstelle des Balkons an der Südseite im Obergeschoss wird eine Dachterrasse (begehbare Flachdach) hergestellt.“*

Eine Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung lag der Bauakte nicht bei; in der Bauakte wurde zum 17.09.2003 im Rahmen der Bauüberwachung notiert: *„Es werden offenbar (immer) noch Bauarbeiten durchgeführt (u.a. fehlt noch das Balkongeländer)“*; darüber hinaus am 28.09.2004: *„keine wesentliche Veränderung des bisherigen Sachstandes erkennbar“*.

Auch zum Wertermittlungsstichtag im Juli 2023 sind keine Geländerkonstruktionen im Bereich der südlichen Dachterrasse (Obergeschoss) und im Bereich des östlichen Balkons (Dachgeschoss) baulich nicht verwirklicht worden. Ob darüber hinaus weitere Restarbeiten zur Fertigstellung des Bewertungsobjekts erforderlich sind, kann ohne Innenbesichtigung nicht in Erfahrung gebracht werden.

² Baugenehmigungen und Abnahmescheine zur Ursprungsbebauung konnten nach Auswertung der zur Verfügung gestellten Aktenstücke der Bauakte der Stadt Elsdorf nicht nachgewiesen werden; Recherchen anhand von historischen Luftbildaufnahmen weisen das Vorhandensein eines Baukörpers bereits in den 1950er-Jahren nach.

B.7.2 Aufteilung

gemäß vorliegender Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 03.08.2000 unter Berücksichtigung der Angaben in der Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 22.05.2001

Erdgeschoss

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Speisekammer, Abstellraum

Obergeschoss

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Sauna, Dachterrasse

Dachgeschoss

nicht ausgebaut

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gem. WoFIV

grob überschlägig ermittelt aus den Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 03.08.2000 unter Berücksichtigung der Angaben in der Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 22.05.2001 sowie der Erkenntnisse des Ortstermins nach äußerem Eindruck

Erdgeschoss

Wohnzimmer	ca. 23 m ²
Esszimmer	ca. 6 m ²
Küche	ca. 15 m ²
Flur	ca. 2 m ²
Bad/WC	ca. 7 m ²
Speisekammer	ca. 4 m ²
Abstellraum	ca. 4 m ²

Wohnflächen Erdgeschoss ca. 61 m²

Obergeschoss

Wohnzimmer	ca. 24 m ²
Schlafzimmer	ca. 23 m ²
Flur	ca. 6 m ²
Sauna	ca. 4 m ²
Dachterrasse ³	ca. 2 m ²

Wohnflächen Obergeschoss ca. 59 m²

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Wohnflächen gesamtrd. 120 m²

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.7.4 Grundrissanordnung

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen überalterte Grundrissanordnung mit gefangenen Zimmern.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Die nachstehende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Eindruck und der Baubeschreibung zum Bauantrag der Gebäudeerweiterung, da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Somit basieren einzelne Beschreibungen der Sachverhaltsaufklärung auf Mutmaßungen und nicht auf Tatsachenfeststellungen. Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Fundamente und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Decken	Die Zustandsmerkmale der Decken können ohne Bauteilöffnungen nicht beurteilt werden.
Dach	Krüppelwalmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen
	<i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fallrohre in Zink

Fenster	Soweit aus dem Betrachtungsabstand erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; Fensteranlagen überwiegend mit Rollladenabschlüssen
Hauseingangstüranlage	Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten als sichthemmende Verglasung

Ausbaugewerke

Angaben zu den Ausbaugewerken liegen nicht vor.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die mit Beton- bzw. Betonverbundpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

B.7.6 Baulicher Zustand

Das Bewertungsobjekt ist -soweit nach äußerem Eindruck einschätzbar- unbewohnt; die Klingelanlage mit Druckkontakt im Bereich der Hauseingangstüranlage ist demontiert. Der Blendrahmen der Hauseingangstüranlage ist auf eine behelfsmäßige Schwellenkonstruktion aufgesetzt; die Schwellenkonstruktion weist Holzabbau durch Fäulnis auf.

Im Rahmen der Wertschätzung kann das Verkehrswertgutachten nicht auf Tatsachenfeststellungen aufbauen, sondern nur auf Mutmaßungen. Die Zustandsmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand) des Bewertungsobjekts können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 50.000,00 €, das sind rd. 25% des Sachwertes der baulichen Anlagen (einschließlich Außenanlagen), berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁴ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

C Verkehrswert

unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages in Höhe von 50.000,00 €
zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2023

210.000,00 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

⁴ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

D Anmerkungen

D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Anlässlich des Ortstermins erfolgte keine Mitwirkung durch den Schuldner; es ist nicht bekannt, ob ggf. Mietverhältnisse bestehen.

Das Bewertungsobjekt ist -soweit nach äußerem Eindruck einschätzbar- unbewohnt; die Klingelanlage mit Druckkontakt im Bereich der Hauseingangstüranlage ist demontiert.