



INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

034 K 025/23

Köln
der

04.12.2023

Bearb. Nr.

AK-23-097

Betroffenes Objekt:

Zweifamilienhaus

Rambrücken 28

51503 Rösrath

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Postfach 10 01 51

51401 Bergisch Gladbach



Wertermittlungstichtag: 14.11.2023

Verkehrswert: **340.000,00 €**

./. rd. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung Wohnung Erdgeschoss **34.000,00 €**

306.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version
des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäfts-
stelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftliche Beauftragung vom 24.08.2023 zur schriftlichen Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Auftraggeber: Amtsgericht Bergisch Gladbach
 Postfach 10 01 51
 51401 Bergisch Gladbach

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert 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 und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH –Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus
Rambrücken 28
51503 Rösrath

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 18.07.2023 / Abdruck 25.08.2023):

Grundbuch von Menzlingen, Blatt 192

Lfd. Nr.51 zu 37, 38, 50

Gemarkung von Menzlingen, Flur 1, Flurstück 2197 = 630,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Rambrücken 28

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 12.10.2023 / 16.10.2023 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 14.11.2023 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Die Verfahrensbeteiligten waren nicht anwesend.

Das Objekt war nur teilweise zugänglich.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

14.11.2023

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD – Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Lfd. Nr. 9 zu 51

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 025/23). Eingetragen am 12.04.2023.

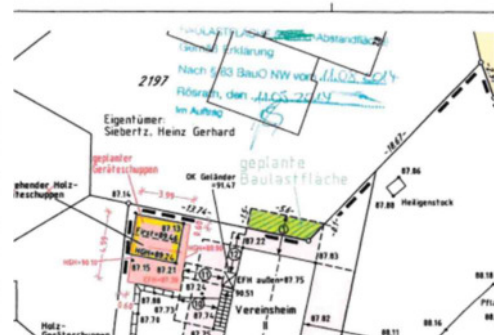
Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Amtsauskunft (Stadt Rösrath v. 04.12.2023) ist das Bewertungsgrundstück (Flurstück 2197) im Baulastenverzeichnis eingetragen – Baulast Nr. 3281

Zulasten des Bewertungsgrundstückes ist eine Abstandsflächenbaulast für das Nachbargrundstück (Flurstück 2282) im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Rösrath		Baulastenblatt-Nr. 3281
Grundstück	Rambrücken 28	Seite 1
Gemarkung	Menzlingen	Flur 1 Flurstück 2197
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1		
1.	<u>Übernahme einer fehlenden Abstandsfläche (§ 6 Abs. 2 BauO NRW)</u> Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstückes Gemarkung Menzlingen, Flur 1, Flurstück 2197, verpflichtet sich, zugunsten des Grundstückes Gemarkung Menzlingen, Flur 1, Flurstück 2282 das Baulastgrundstück, wie in dem amtlichen Lageplan des ö.b.v.l. Dipl. Ing. Stefan Hartmann, vom 09.06.2011, grün schraffiert eingezeichnet, von baulichen Anlagen und Gebäuden freizuhalten und diese Fläche nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen zu überbauen und auf die für das Baulastgrundstück, Flurstück 2197, geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. eingetragen am 11.08.2014 not. Bank	



Aufgrund der Geringfügigkeit der fehlenden Abstandsfläche bleibt die Baulast hier unberücksichtigt.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes (Stadt Rösrath vom 16.10.2023), die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans – hier Wohnbaufläche.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft sind die grundstücksbezogenen Beiträge (Stadt Rösrath vom 16.10.2023) für das Bewertungsobjekt abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet bzw. leerstehend.

Wohnung 1 Erdgeschoss – vermietet

Wohnung 2 Dachgeschoss und Wohnung 3 Garage / Appartement – leerstand

Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Rösrath 23.10.2023) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis vom 17.10.2023) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt tlw. in Augenschein genommen, die Wohnung Erdgeschoss war nicht zugänglich, die Außenanlagen waren nur tlw. zugänglich. Die vorhandenen Unterlagen wurden soweit möglich mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden tlw. Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

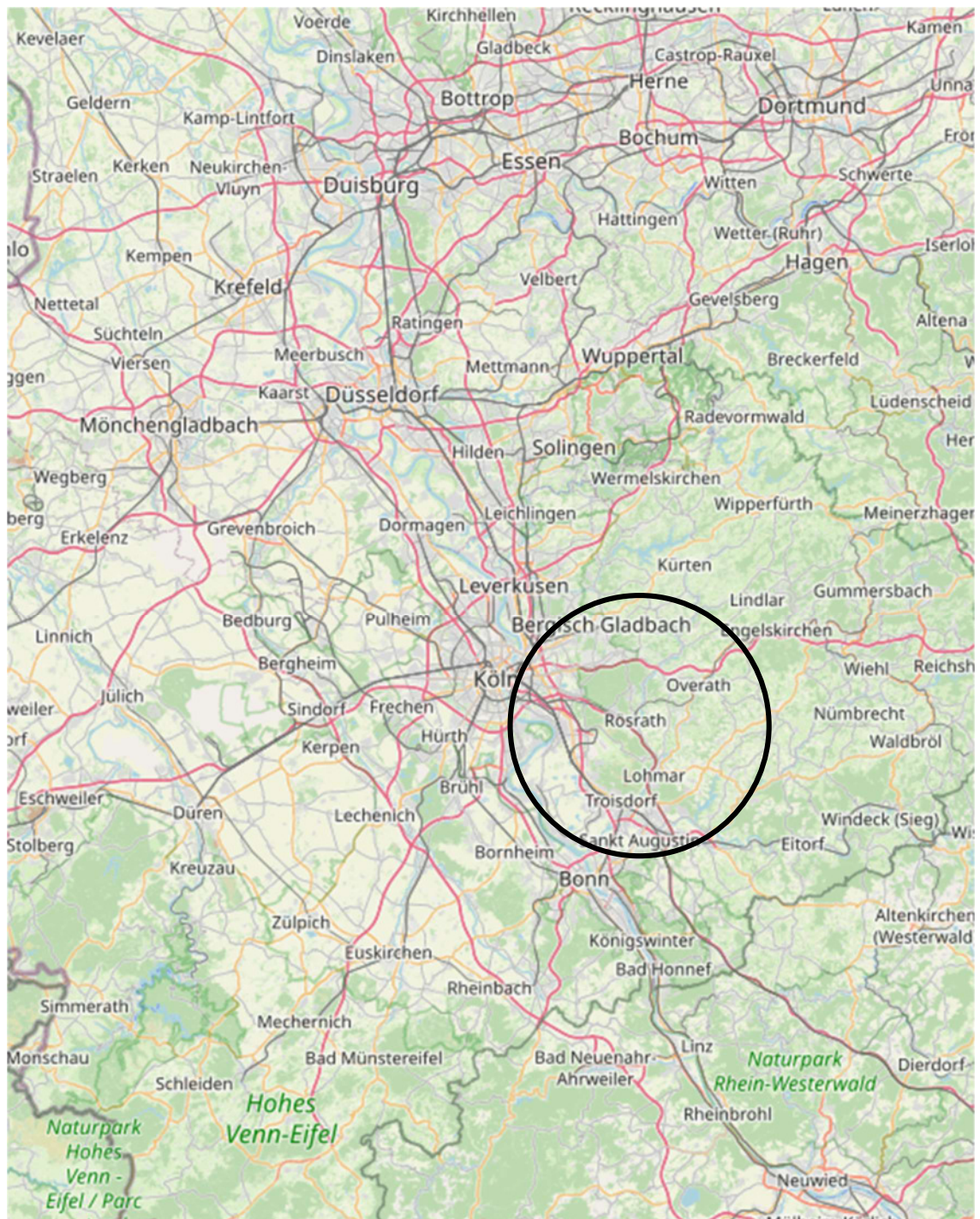
Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen ist nach vorliegenden Informationen nicht vollumfänglich gegeben. Für den Ausbau der Garage zu Wohnraum liegt keine Baugenehmigung vor.

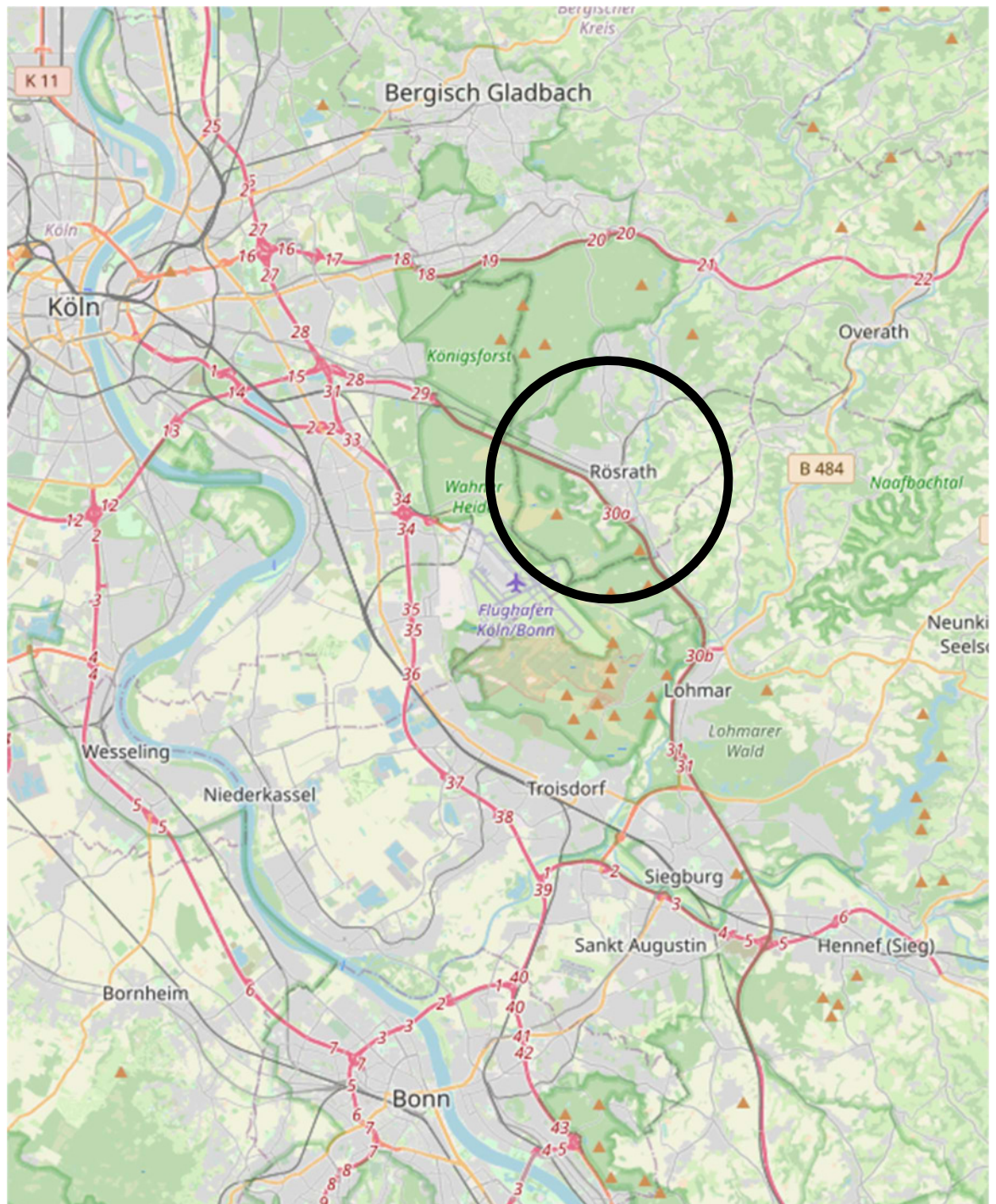
Die Erschließung erfolgt z. Z. über städtische Grundstücke und ist aber rechtlich nicht gesichert. „Heilung“ ist aber nach Amtsauskunft möglich.

2.9 Planunterlagen

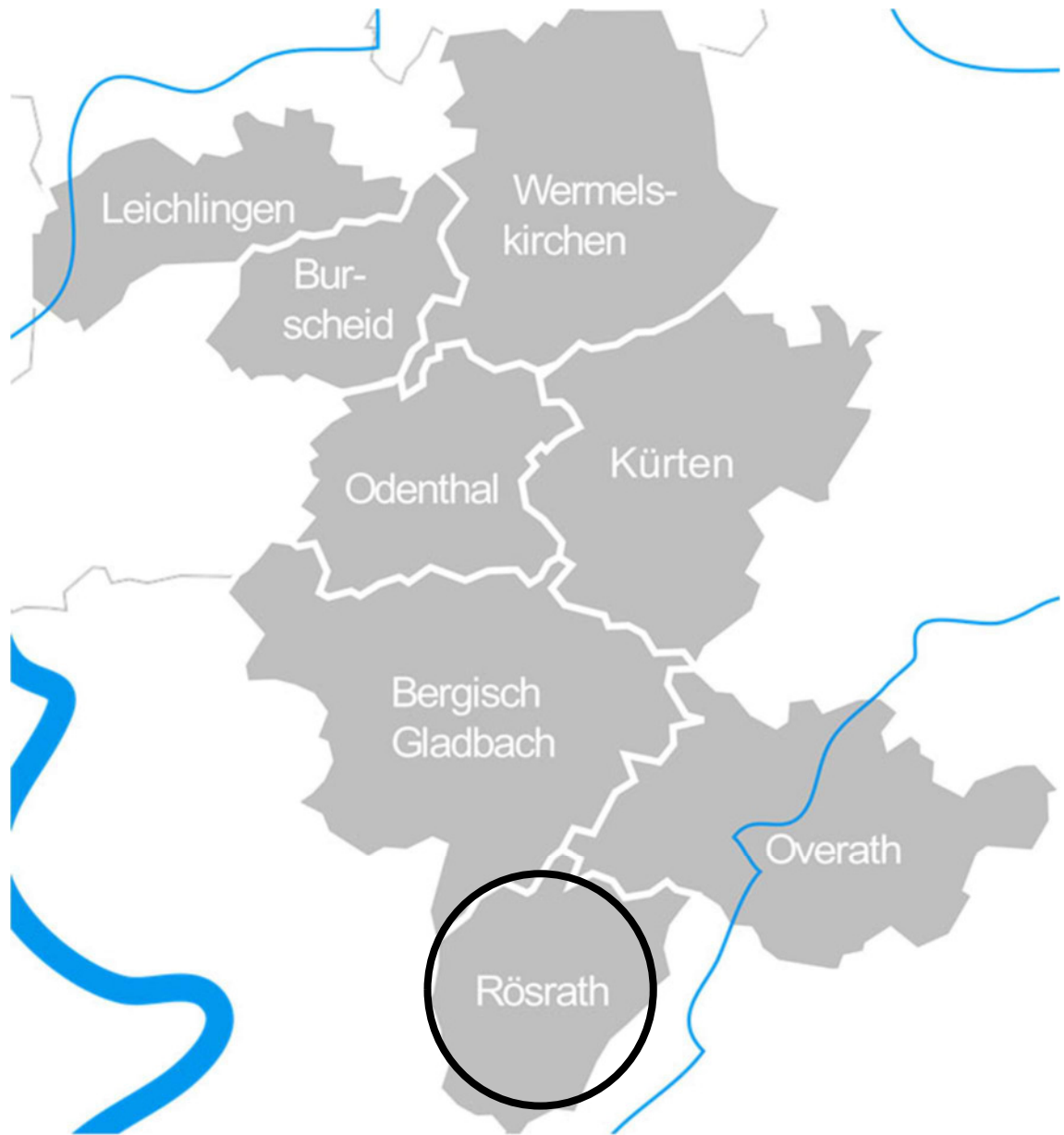
2.9.1 Übersichtsplan – überregional



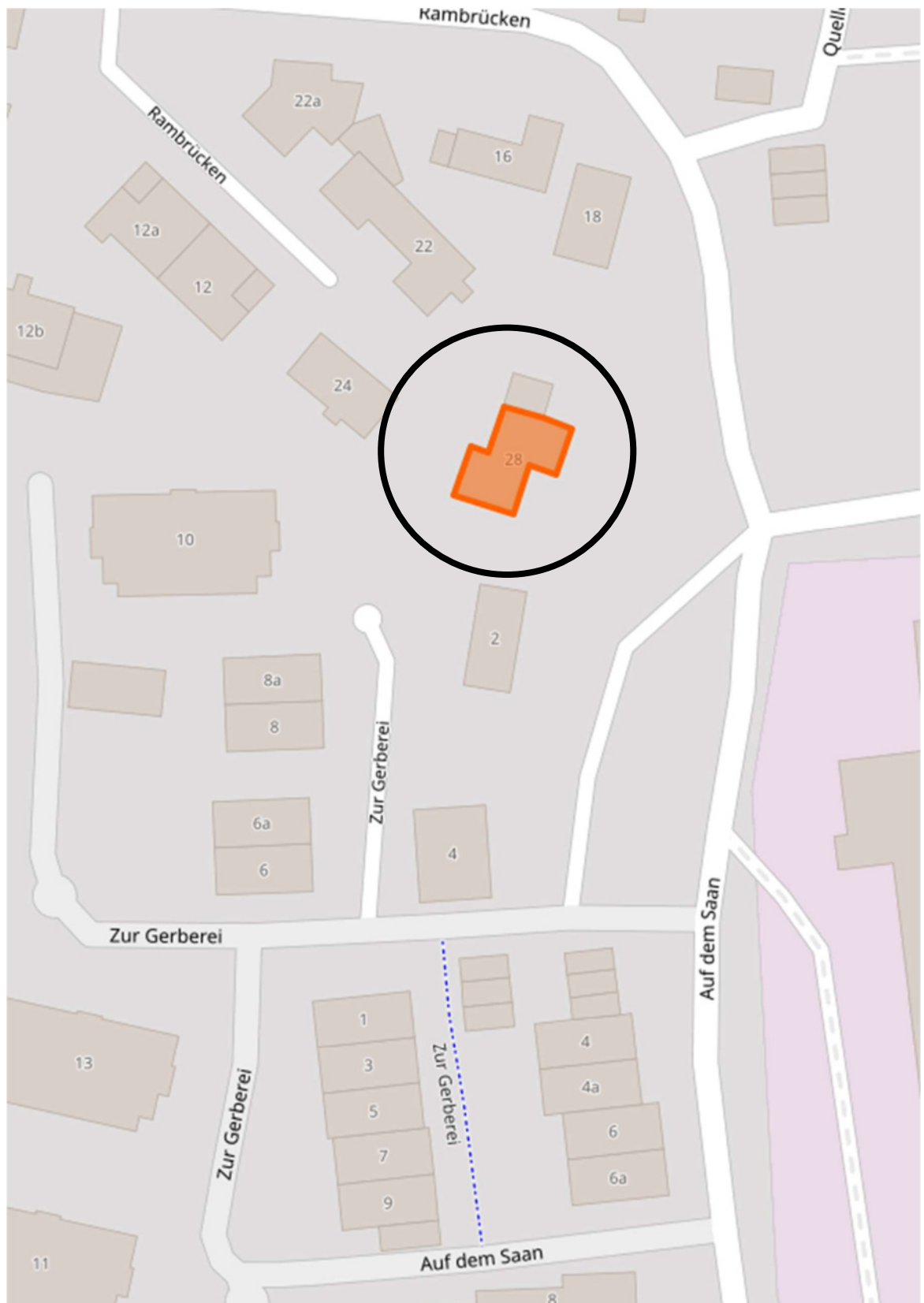
2.9.3 Übersichtsplan – regional

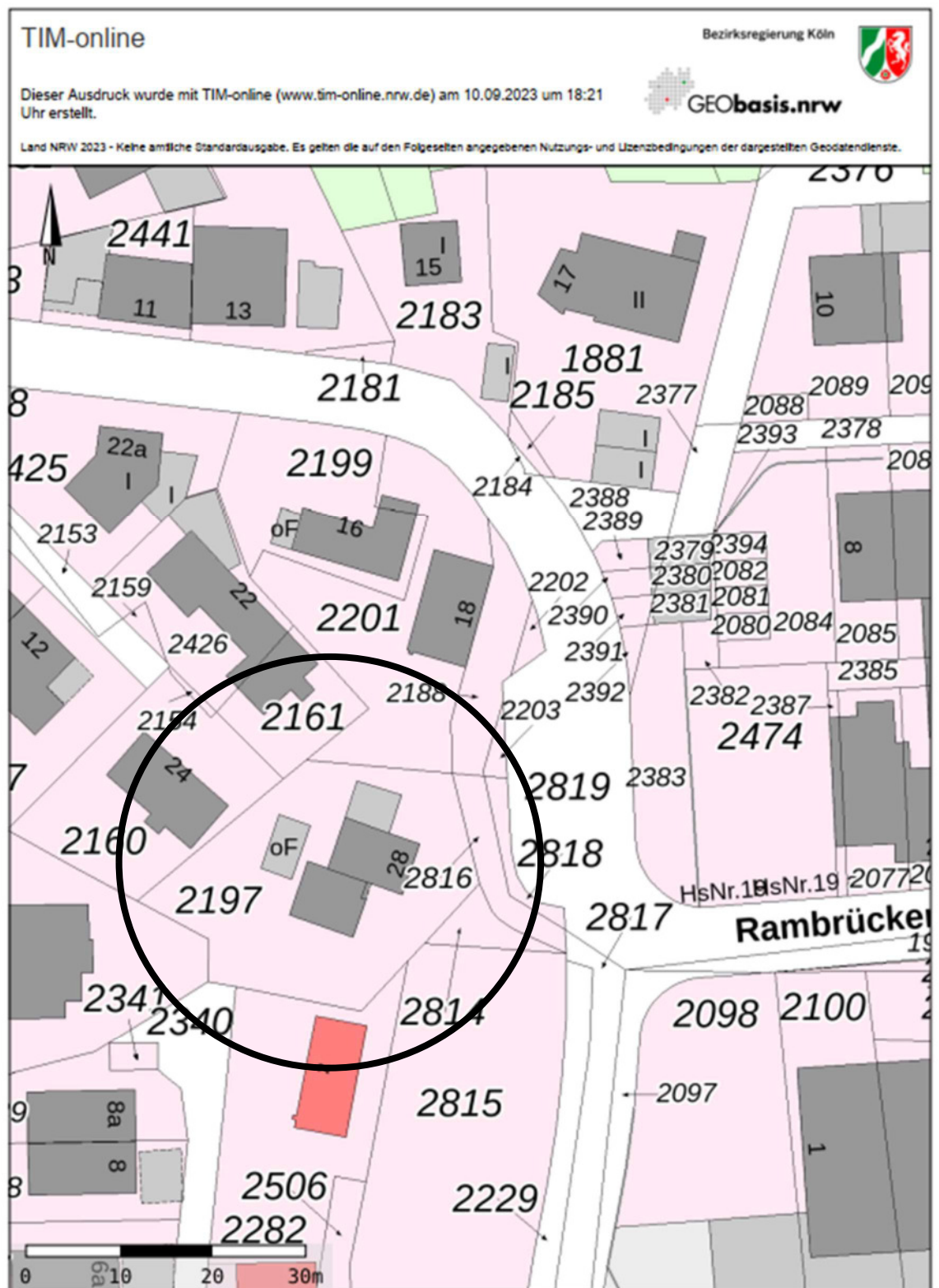


2.9.4 Übersichtsplan Rheinisch-Bergischer Kreis



2.9.5 Auszug aus dem Stadtplan von Rösrath





2.9.7 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rösrath.

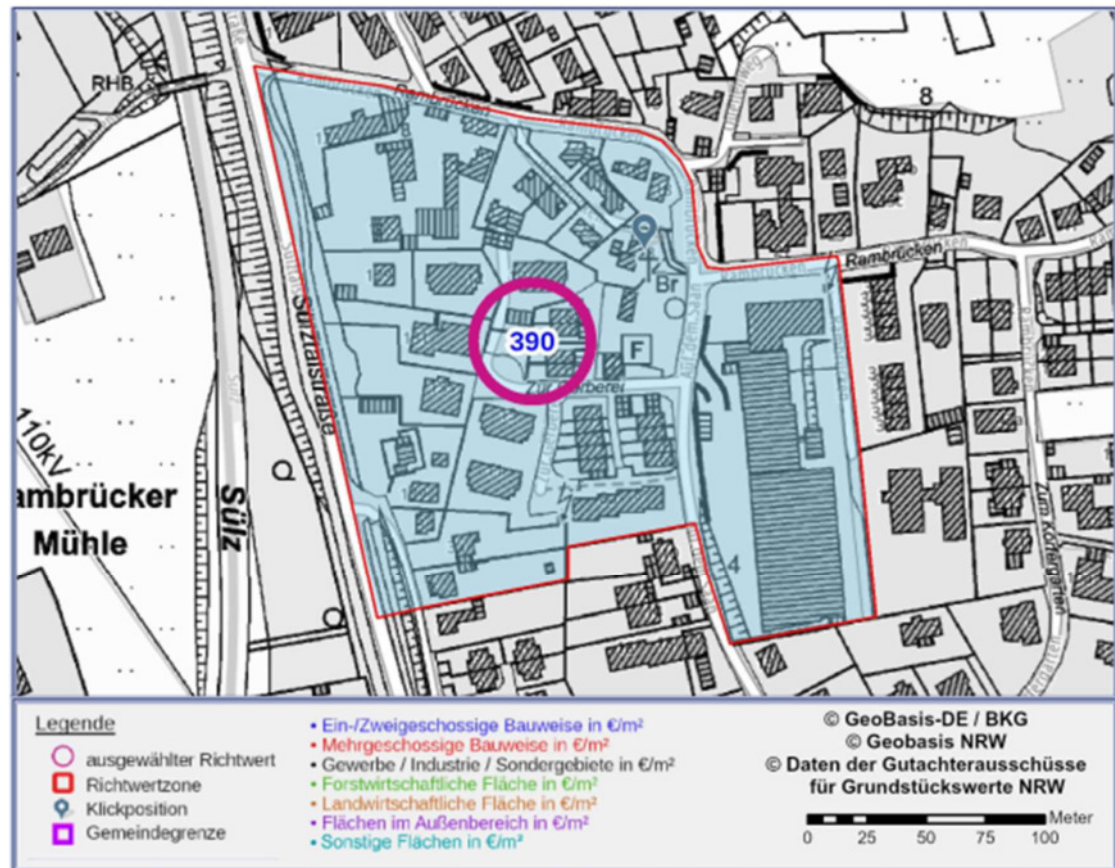


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rösrath
Postleitzahl	51503
Bodenrichtwertnummer	4011
Bodenrichtwert	390 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

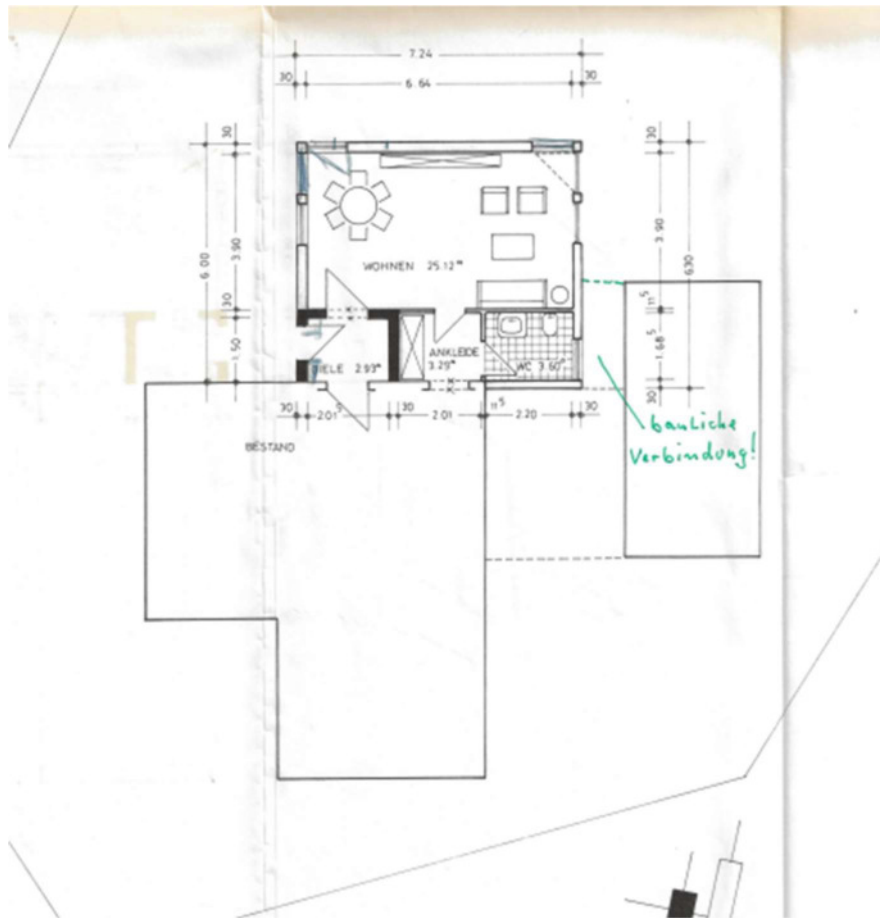
2.10 Fotos



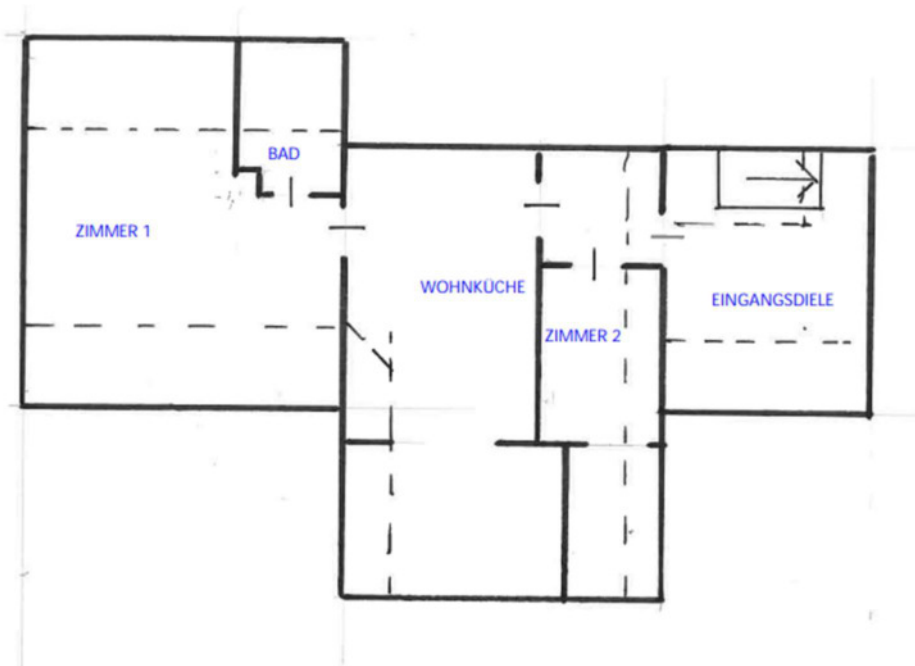
1) Ostansicht / Straße

2.11 Baupläne

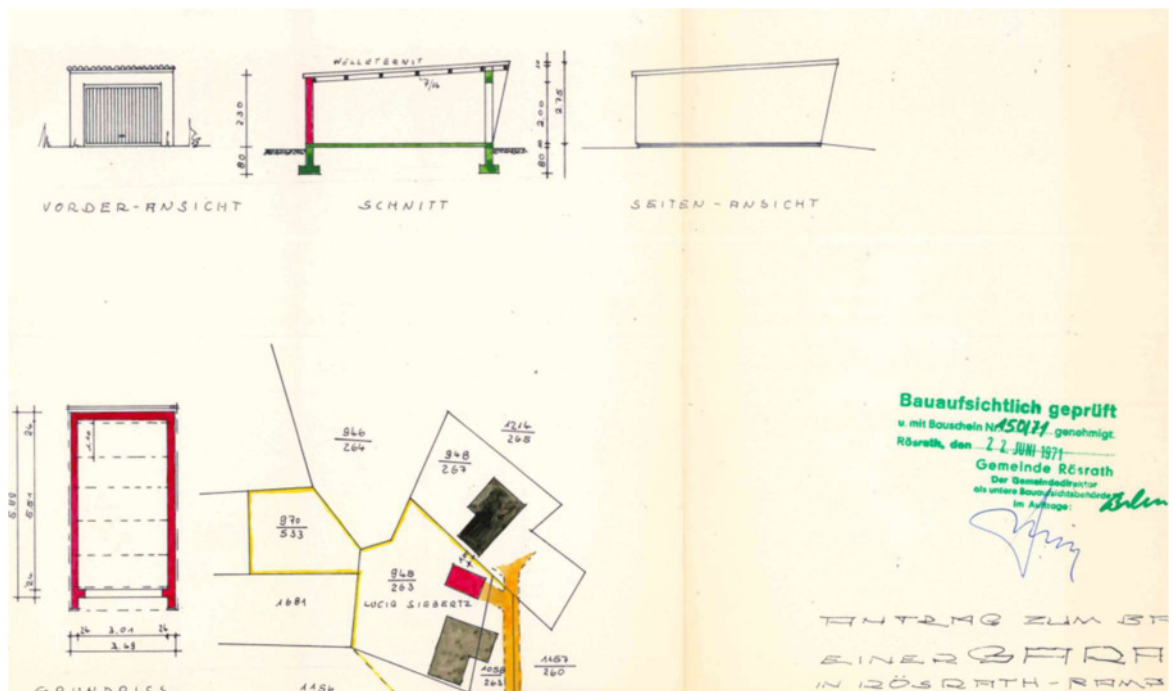
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Garage

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Rösrath, gelegen im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 29.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 39 km². Das Stadtgebiet verteilt sich auf die Stadtteile Rösrath (Zentrum), Hoffnungsthal, Forsbach und Kleineichen. Der Wirtschaftsstandort Rösrath ist mittelständisch geprägt, überregional bekannt ist das Möbelhaus Höffner.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rösrath innerhalb einer geschlossenen Bebauung, leicht dezentrale Lage am Stadtrand von Rösrath. Die Bebauung in diesem Bereich heterogen und besteht überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinen Mehrfamilienhäuser, östlich angrenzend liegt ein Gewerbebetrieb.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Rösrath	ca. 1,8 km
Hauptbahnhof Köln	ca. 22,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 3“	ca. 1,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln“	in ca. 20 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist in Rösrath umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück liegt an der Straße Rambrücken. Erschließung und Zugänglichkeit von der Straße Rambrücken aus.

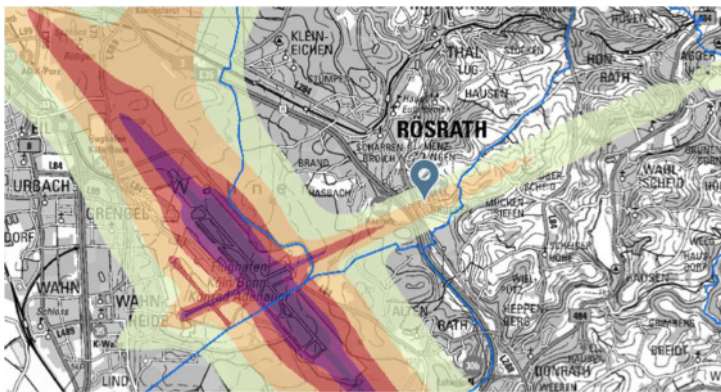
Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundrisszuschnitt. Grundstücksbreite max. rd. 27,00 m, Grundstückstiefe rd. 35,00 m, Grundstücksgröße 630,00 m². Das Grundstück hat eine Ost-West Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straße Rambrücken ist eine ausgebauten öffentliche Straße, mit asphaltierter Fahrbahn, zweiseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parken entlang der Straße eingeschränkt möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



- Straßenverkehr



- Flugverkehr

www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr und Flugverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungs-lärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Ein- Zweifamilienhäuser weitgehend normale Wohnlage in Rösrath mit den Wohnwerteinschränkungen durch die Lage in der Einflugschneise des Flughafens Köln / Bonn.

Achtung:

Die Erschließung erfolgt z. Z. über die städtischen Flurstücke 2814, 2816 und 2818 und ist somit rechtlich nicht gesichert.

Nach Amtsauskunft (Stadt Rösrath v. 05.10.2023) ist mit dem Voreigentümer ein Kaufvertragsentwurf über diese drei Flurstücke abgefasst worden. Dieser Vertrag wurde aber nicht beurkundet.

Nach Angabe besteht aber auf Seiten der Stadt das Interesse die Erschließung des Objekts zu ermöglichen und die Flurstücke ganz oder tlw. zu veräußern.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Teilunterkellertes (nach Angabe kleiner Gewölbekeller), eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Objekt wurde vermutlich in mehreren Bauabschnitten erweitert.

Baujahr unbekannt. Aufgrund des Gewölbekellers und des Fachwerkgiebels wird hier ein Baualter > 80 Jahre vermutet. Baujahr 1. Bauabschnitt vermutlich < 1943.

Baugenehmigung Erweiterung 17.05.1990

Überwiegend konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Ursprungsgebäude u.U. als Fachwerkgebäude.

Modernisierungen – hier nach sachverständiger Vermutung im Rahmen der Erweiterung 1990:

- Dacheindeckung
- Fenster
- Ausbau Wohnung Dachgeschoss
- Heizungsanlage / Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation

(II) Garage

Nichtunterkellerte eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baugenehmigung 22.06.1971

Für den Ausbau der Garage zu einem Appartement liegt keine Baugenehmigung vor.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonsohle.

Außenwände:

Obergeschosse vermutlich Mauerwerk mit Außenwandputz, straßenseitiger Giebel als Fachwerk mit Ausfachung. Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen vermutlich aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken vermutlich als Stahlbetondecken bzw. Holzbalkendecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und vermutlich baualtersklassentypischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung

Wohnung 1 – Erdgeschoss:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angaben.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden.

Türen:

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Glasfeldern.

Fußböden:

Keine Angaben.

Treppen:

Keine Angaben.

Sanitärinstallation:

Keine Angaben.

Elektroinstallation:

Keine Angaben.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung für beide Wohnungen, Aufstellort in der Eingangsdiele
Wohnung Dachgeschoss.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

Wohnung 2 - Dachgeschoss:

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen. Bad mit Wandfliesen (raumhoch),

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. mit Kunststoffdachflächenfenster.

Türen:

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Glasfeldern. Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Überwiegend Laminatoberboden. Eingangsdiele, Bad und Wohnküche Bodenfliesen.

Treppen:

Geschosstreppenanlage als offene Holzterasse mit Holzhandlauf.

Sanitärinstallation:

Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche. Dezentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer. Küche mit Installationsanschlüssen.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, FI-Schalter. Küche mit Elektroherdanschluss.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung für beide Wohnungen, Aufstellort in der Eingangsdiele.
Wärmeabgabe über Plattenheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

Garage - Wohnung 3 / Appartement:

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen. Bad mit Wandfliesen (raumhoch / h = 1,20 m).

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Hauseingangstür als Kunststofftür.

Fußböden:

Bodenfliesen.

Sanitärinstallation:

Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche (demontiert). Warmwasserbereitung keine Angabe.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen.

Heizungsart:

Keine Heizung, keine Heizkörper feststellbar.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

3.3.4 Ausstattungsklassifizierung

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht soweit feststellbar weitgehend dem normalen mit der Tendenz zum einfachen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard.

3.3.5 Außenanlagen

Zuwegung und Zufahrt mit Betonsteinpflaster bzw. asphaltiert. Vorgarten und Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen. Tlw. Einfriedung des Hausgartens mit Zaunanlage.

3.3.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

WE 1 Erdgeschoss	es konnte keine Wohnfläche ermittelt werden
WE 2 Dachgeschoss	rd. 75,00 m ²
WE 3 Garage	rd. 17,00 m ²

3.3.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1

(I) Wohnhaus	230,00 m ²
=====	=====
(II) Garage	22,00 m ²
=====	=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter nicht umfassend in einem normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand – Teilbereiche mit einem Pflege- und Instandsetzungsstau. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

- Wohnung 1 Erdgeschoss:

Die Wohnung war nicht zugänglich, zu Baumängeln / Bauschäden kann hier keine Angaben gemacht werden.

- Wohnung 2 Dachgeschoss:

Es liegt hier ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungstau vor. Oberböden und Oberflächen sind tlw. abgängig. Das Bad muss instandgesetzt werden (Elektrodurchlauferhitzer / Dusch-tasse).

Für Kleinreparaturen / Instandsetzungen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit / Vermietbarkeit wird hier ein pauschaler Abschlag (ca. 200 €/m²) berücksichtigt – keine Modernisierungen.

- Wohnung 3 Garage /Appartement:

Es liegt hier ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungstau vor. Da der Ausbau zu Wohnzwecken nicht genehmigt ist wird hier ein Wertabschlag für den Rückbau der Wohnung und die Wiederherstellung der Garagennutzung berücksichtigt.

- Die Zentralheizung ist überaltert (vermutlich Baujahr 1990), hier ist kurzfristig mit Kosten zu rechnen.

- Der Vorgarten / Hausgarten sind tlw. verwildert.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 25.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Garage - z.Z. ohne Baugenehmigung als Wohnung ausgebaut.

Die Wohnung 1 Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden, hier können keine Angaben zur Nutzung / Konzeption gemacht werden.

Wohnung 2 Dachgeschoss mit 75,00 m² Wohnfläche. Zweizimmerwohnung mit Diele, Wohnküche und Bad – kein Balkon. Der Wohnungsgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt eher einfachen Wohnansprüchen an derartige Wohnungen mit der Einschränkung der Durchgangszimmer. Die Raumgrößen sind tlw. klein, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Kein Keller, keine Abstellmöglichkeiten.

PKW-Abstellmöglichkeiten in der Garage und auf dem Grundstück.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben aber aufgrund des optischen Gesamteindrucks nicht einfach.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem hohen Zinsniveaus ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.