

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

034 K 128/22

Köln
der 13.08.2023
Bearb. Nr. AK-23-052

Betroffenes Objekt:

Wohnhaus
Stockhauser Straße 22
42929 Wermelskirchen

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

Wertermittlungstichtag: 11.07.2023

Verkehrswert: 500.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

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

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftliche Beauftragung vom 09.05.2023 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

Wohnhaus
Stockhauser Straße 22
42929 Wermelskirchen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 05.05.2022 / Abdruck 10.05.2023):

Grundbuch von Dorfhonnschaft, Blatt 1473

Gemarkung von Dorfhonnschaft, Flur 27

Lfd. Nr. 5 zu 4, Flurstück 826 = 722,00 m²

Gebäude- und Freifläche

Stockhauser Straße 22

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 15.05.2023 / 31.05.2023 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 11.07.2023 durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Gegenwart von Verfahrensbeteiligten statt.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

11.07.2023

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag 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. 2 zu 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 028/22). Eingetragen am 05.05.2022.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Amtsauskunft (Stadt Wermelskirchen v. 30.05.2023) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, 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 ist nicht vollumfänglich gegeben.

Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft sind die grundstücksbezogenen Beiträge (Stadt Wermelskirchen E-Mail vom 17.07.2023) für das Bewertungsobjekt abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich einer möglichen Wohnungsbindung konnte von der Stadt Wermelskirchen keine Amtsauskunft eingeholt werden:

Für die Bewertung wird hier unterstellt das eine Wohnungsbindung vorliegt.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis E-Mail v. 19.07.2023) 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 in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden 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 der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen ist nicht vollumfänglich gegeben.

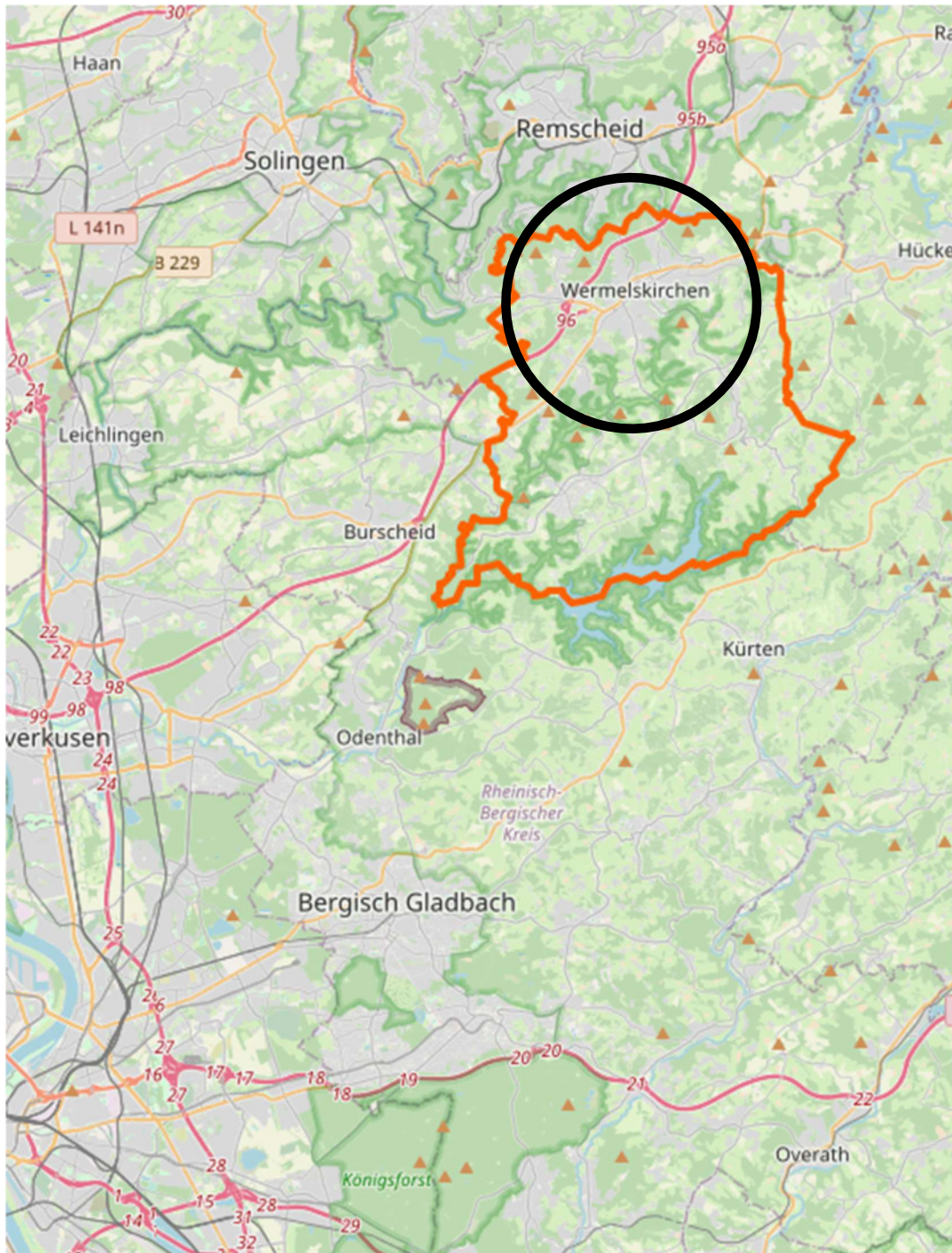
Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Übersichtsplan – überregional



2.9.3 Übersichtsplan – regional

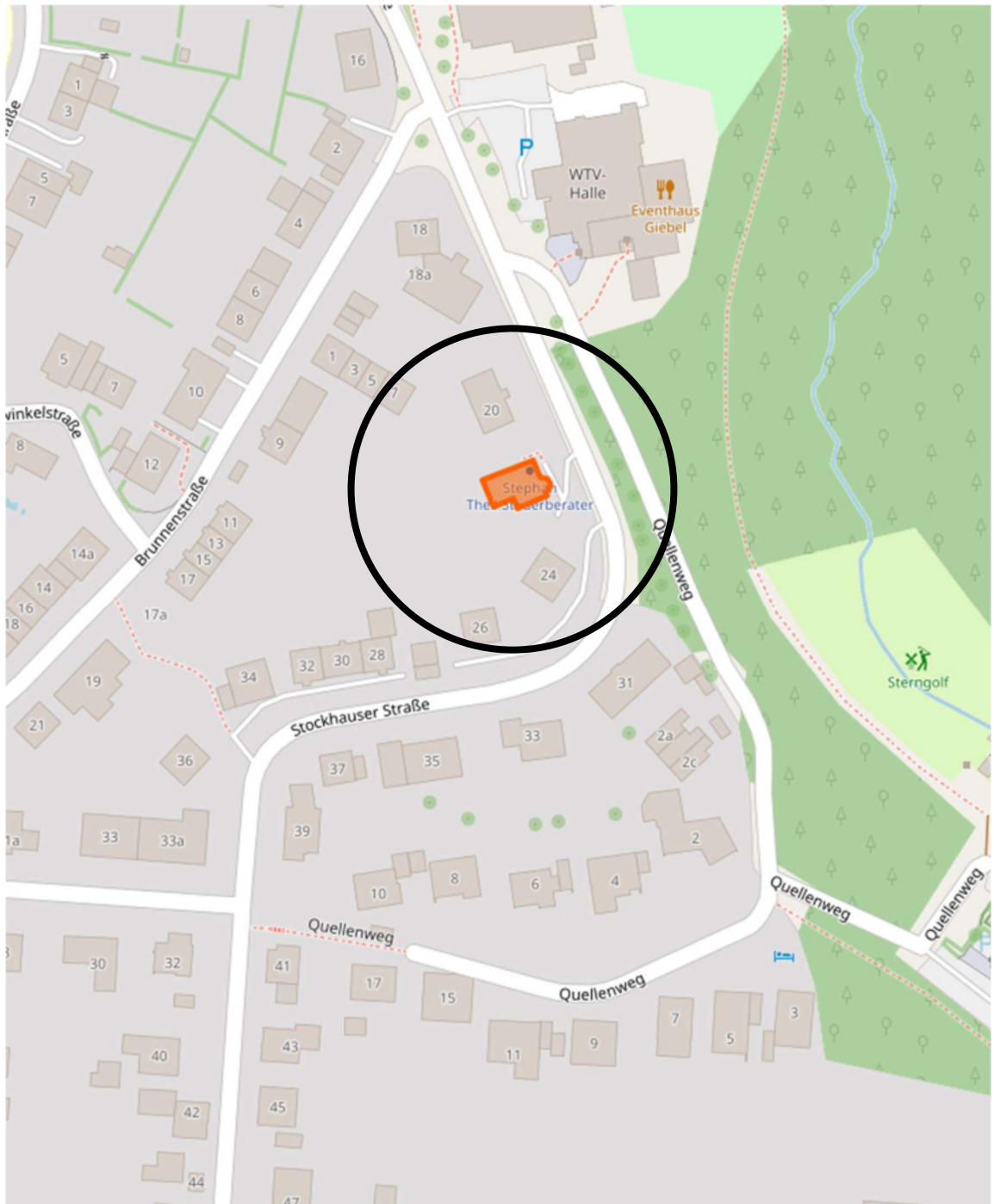


www.OpenStreetMap.de

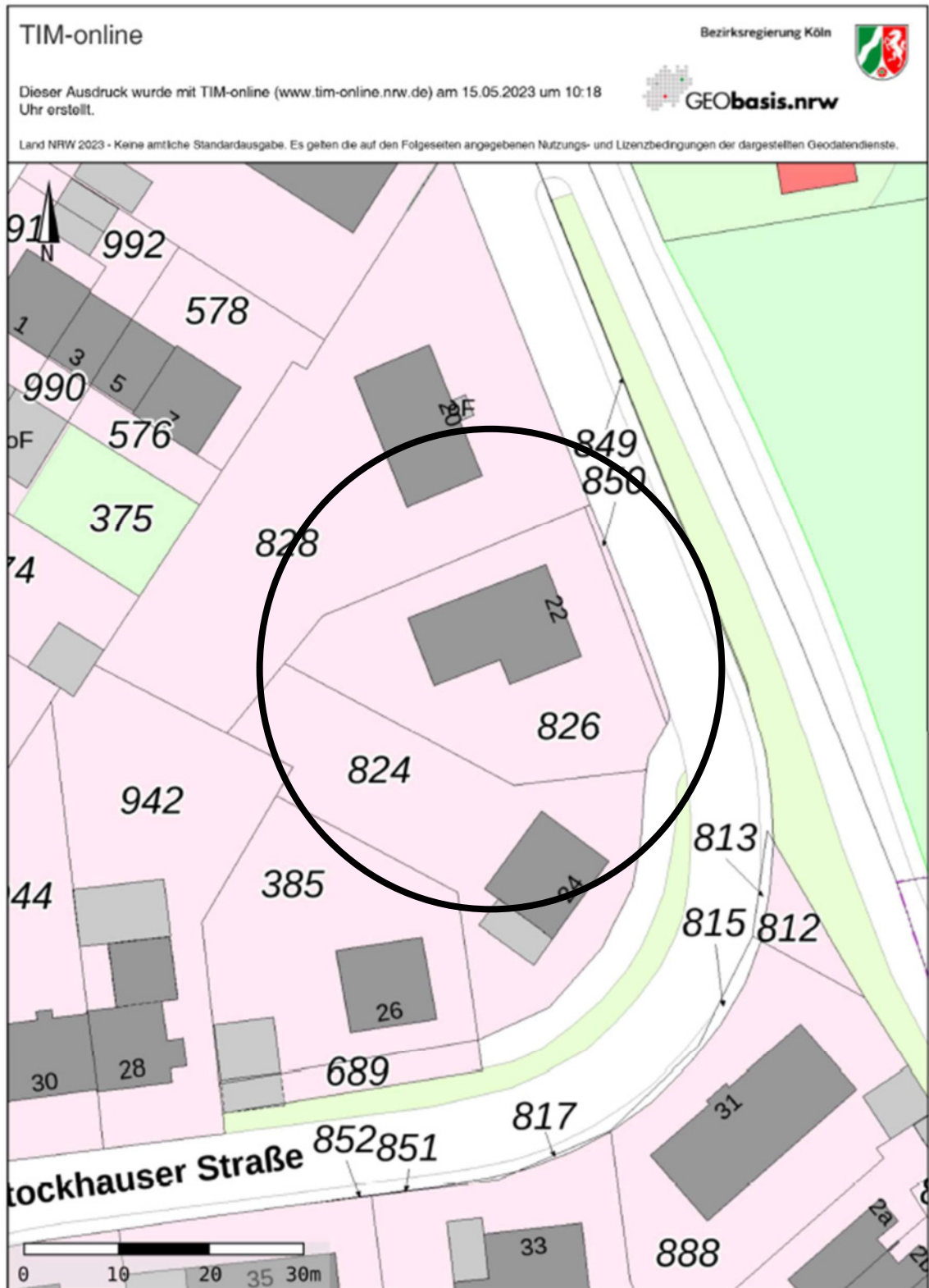
2.9.4 Übersichtsplan Rheinisch-Bergischer Kreis



2.9.5 Auszug aus dem Stadtplan von Wermelskirchen



2.9.6 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.7 Auszug Bodenrichtwertkarte

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

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

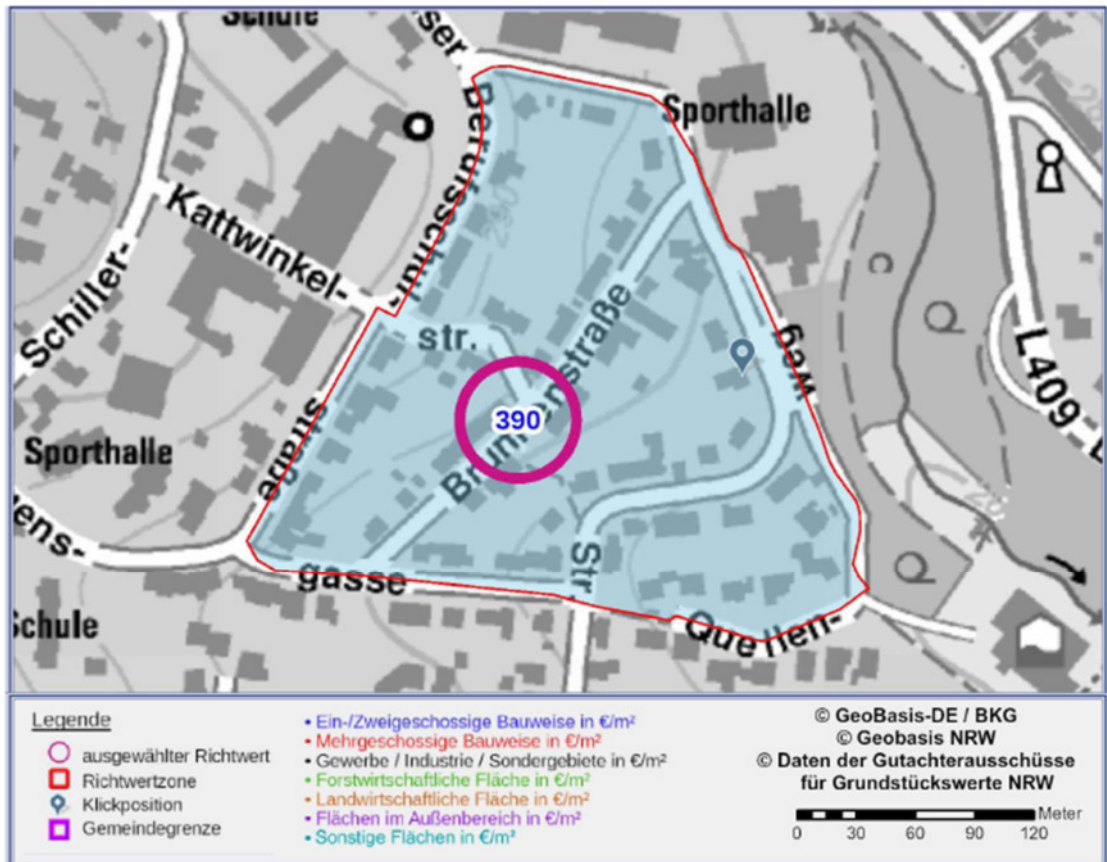


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wermelskirchen
Postleitzahl	42929
Bodenrichtwertnummer	7072
Bodenrichtwert	390 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



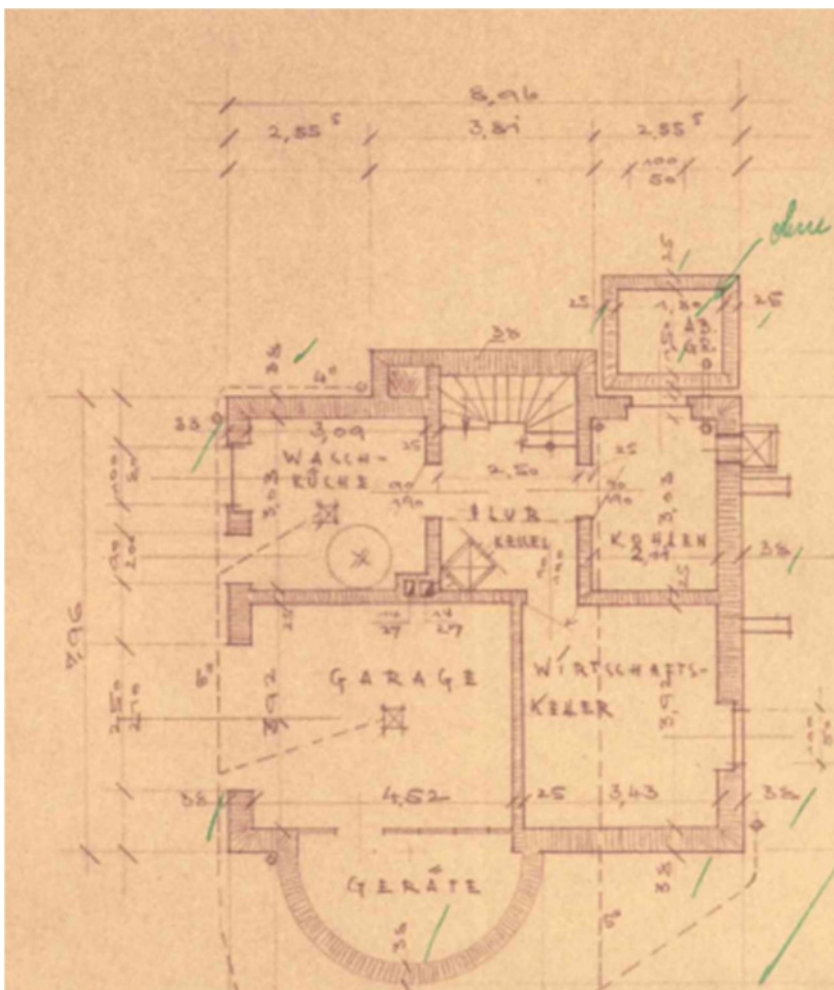
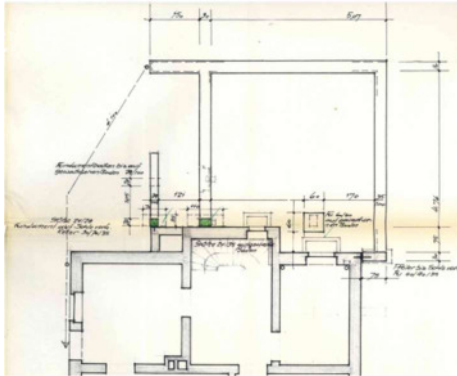
1) Ostansicht / Straße



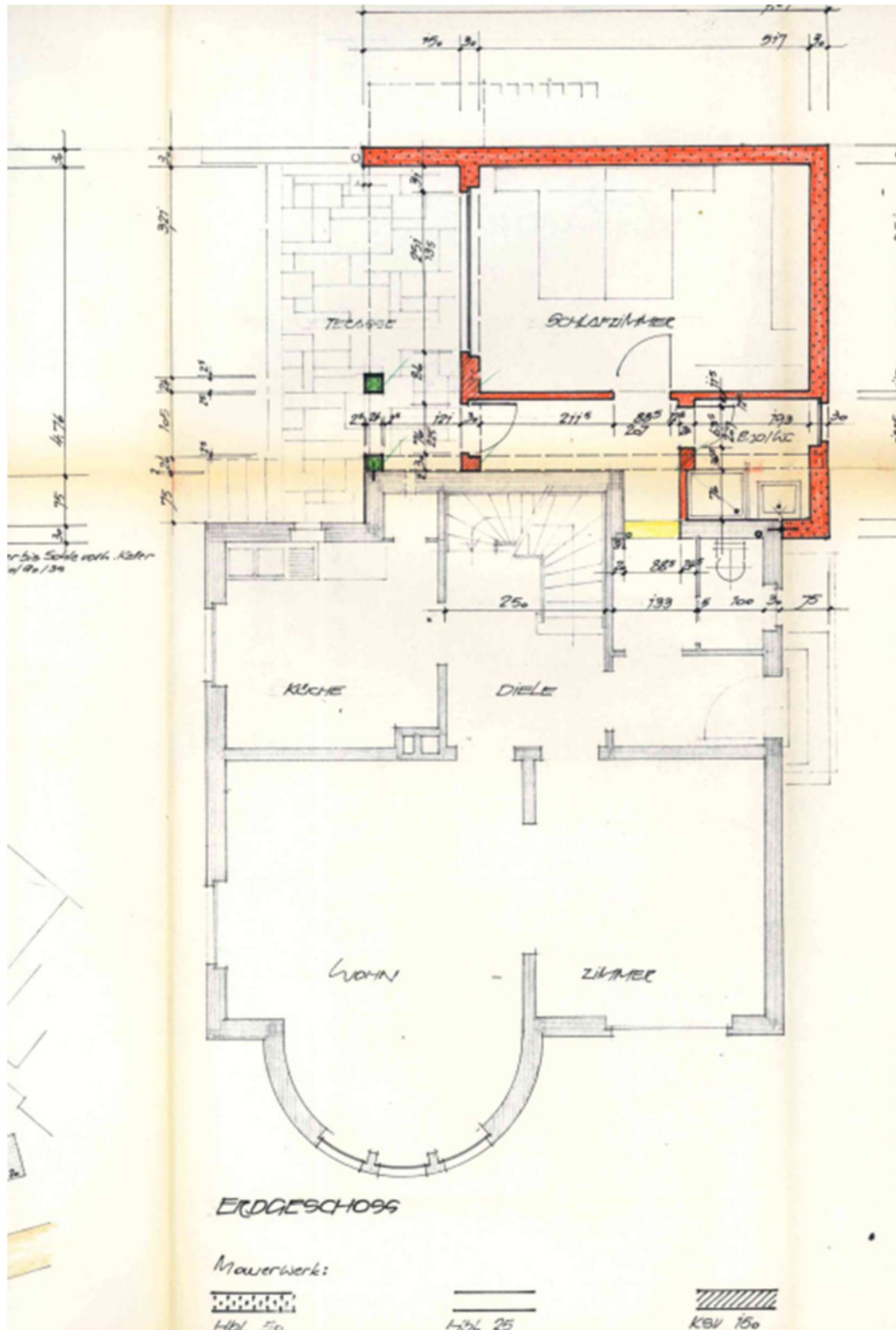
2) Südansicht mit Hoffläche und Garagenzufahrt

2.11 Baupläne

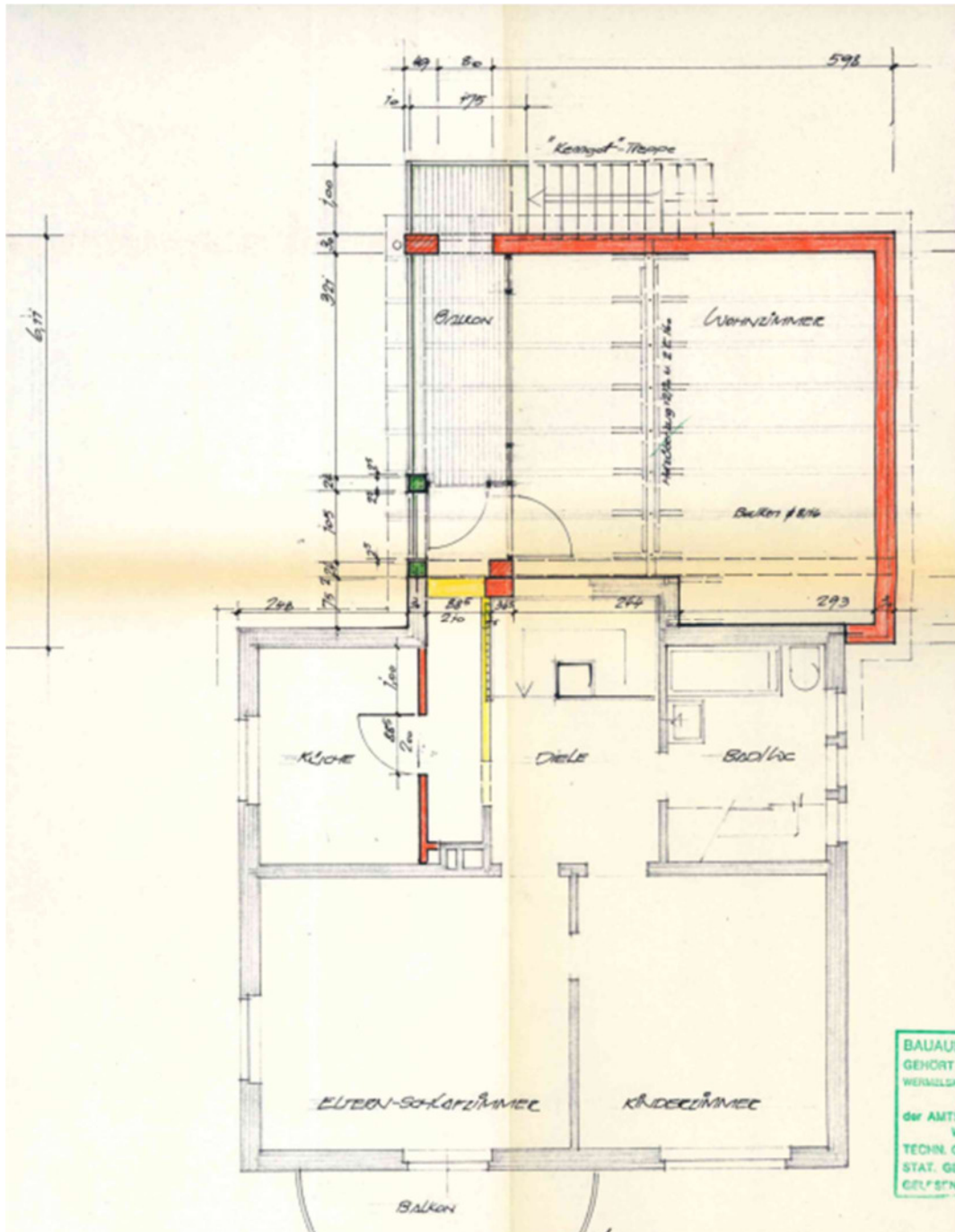
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



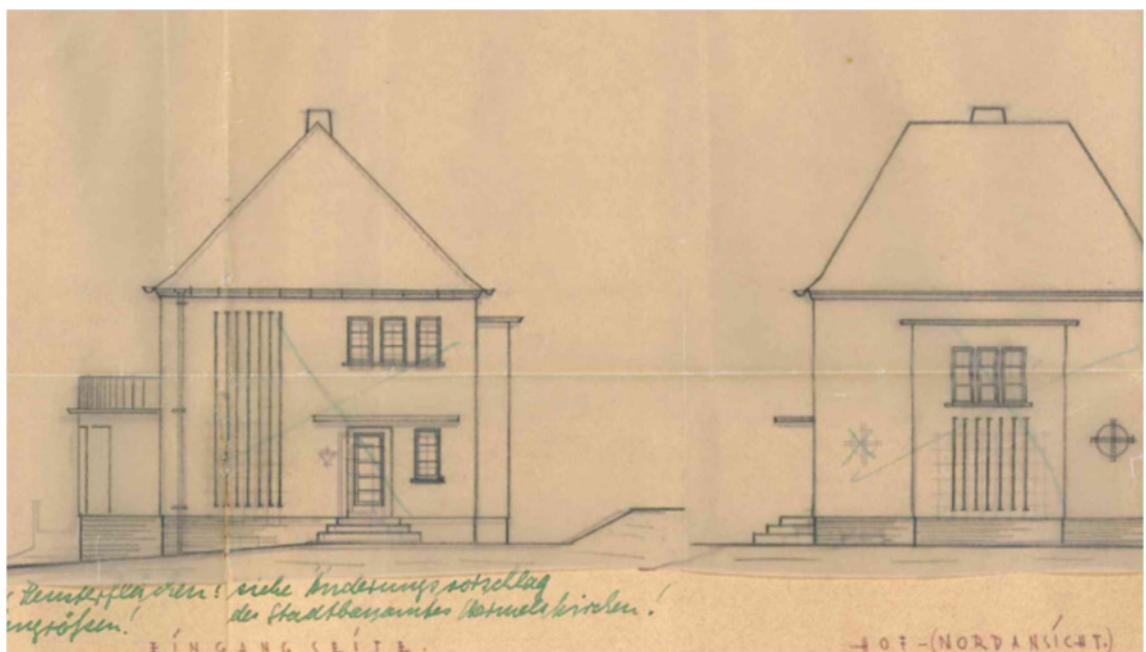
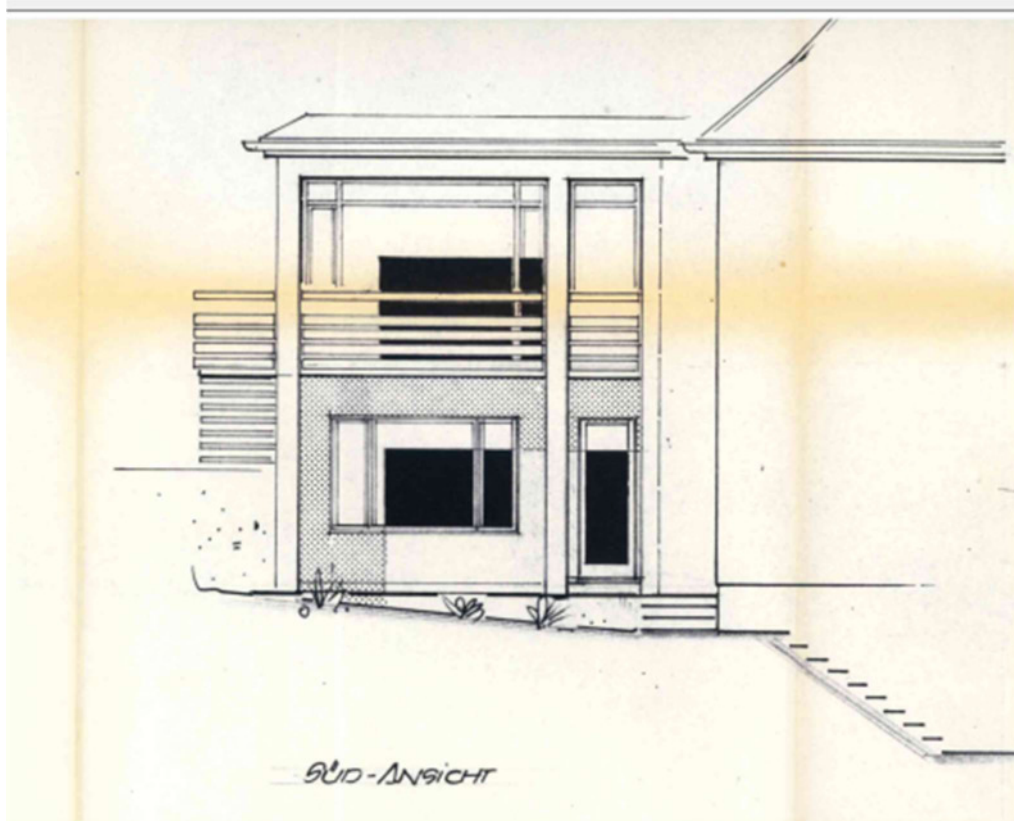
Grundriss Kellergeschoss



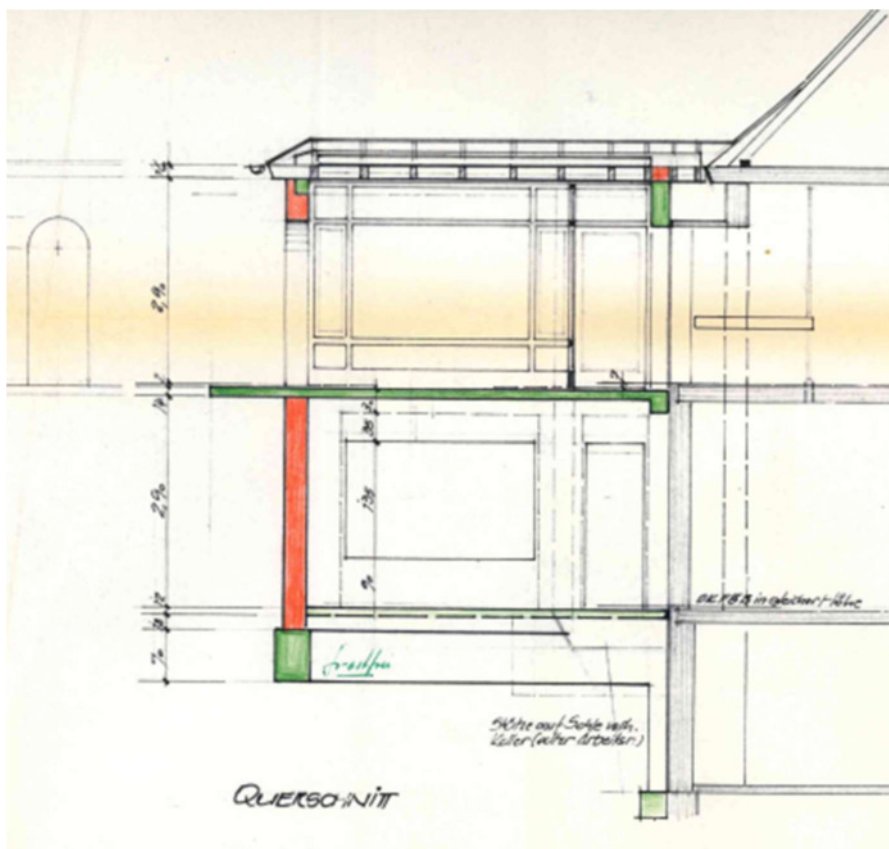
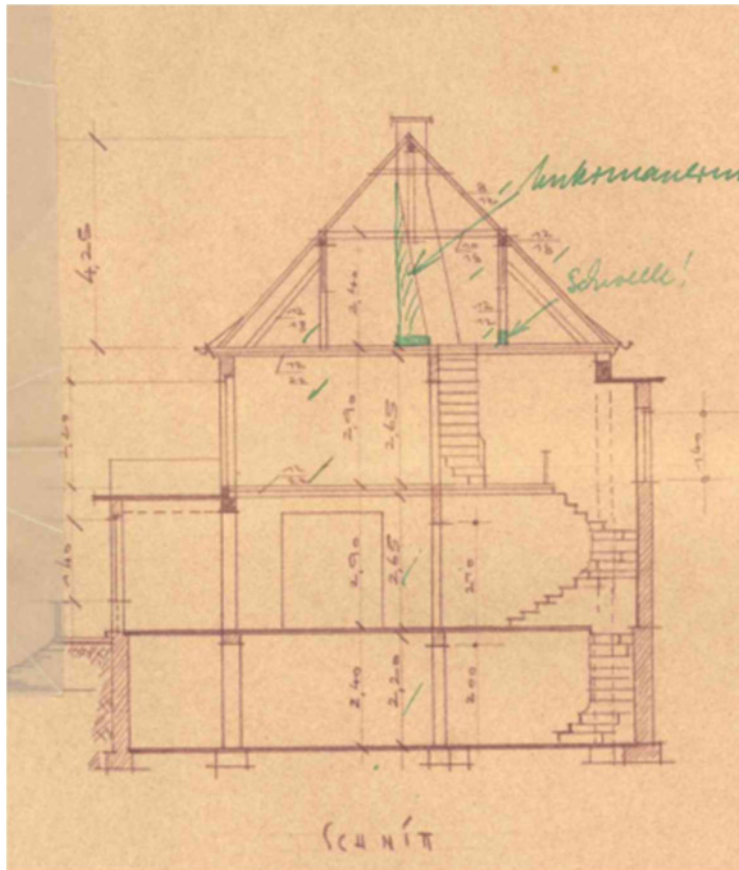
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ansichten



Schnitte

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Wermelskirchen, gelegen im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 35.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 75 km². Das Stadtgebiet verteilt sich auf eine Vielzahl kleiner Ortschaften mit einem gemeinsamen Stadtzentrum mit Marktplatz, Rathaus und Kirche. Der Wirtschaftsstandort Wermelskirchen ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen mit einem Schwerpunkt in der Metallverarbeitung. Größter Arbeitgeber ist die Baumarktkette Obi, die ihren Firmensitz in Wermelskirchen hat.

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich des Innenstadtgebiets von Wermelskirchen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinen Mehrfamilienhäuser – gegenüberliegend Grünanlage.

Entfernungen:

Stadtmittelpunkt Wermelskirchen	fußläufig
Hauptbahnhof Solingen mit Intercityanschluss	ca. 18,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 1 Wermelskirchen“	ca. 3,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Düsseldorf“	in ca. 40 Autominuten Entfernung.

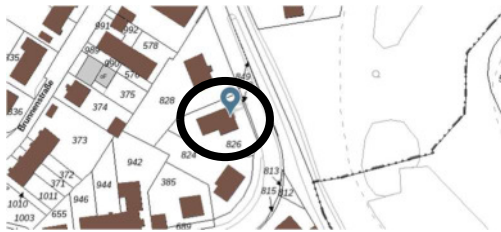
Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtzentrum von Wermelskirchen umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Solingen und Wuppertal bzw. Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück liegt an der Stockhauser Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Stockhauser Straße aus. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundrisszuschnitt. Grundstücksbreite max. rd. 28 m, Grundstückstiefe rd. 33,00 m, Grundstücksgröße 722,00 m². Das Grundstück hat eine Ost-West Ausrichtung, nach Westen stark ansteigender Geländeverlauf. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter der Bodenplatte.

Die Stockhauser Straße ist eine ausgebaute öffentliche Straße, mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und Straßenbeleuchtung, Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

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

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Einfamilienhäuser gute Wohnlage in Wermelskirchen.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit kellerintegrierter Garage.

Bauschein v. 08.11.1937

Baujahr ca. 1938

Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Anbau

Nichtunterkellertes, zweigeschossiger Anbau mit flachgeneigtem Satteldach.

Bauschein v. 20.01.1969

Baujahr ca. 1969

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

1999 Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2000 Heizkessel

2000 Bad

2002 Gäste WC

2002 Elektroinstallation Haupthaus

2015 Fassadendämmung Anbau

2015 Ausbau Dachgeschoss / Wärmedämmung Dach

2015 Kaminofen mit Edelstahlrauchrohr

2015 Heizungsbrenner

2017 Küchenumbau

2022 Fassadenanstrich

2023 Ankleide

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stampfbetonfundamente und Stampfbetonsohle.

Außenwände:

Obergeschosse vermutlich Mauerwerk mit Außenwandputz, keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

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

Decken:

Kellergeschossdecke vermutlich als Betondecke. Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecke bzw. Kehlbalkenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Zeltdach als Holzkonstruktion mit Betonsteineindeckung und Wärmedämmung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen.

(II) Anbau

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Obergeschosse vermutlich Mauerwerk mit Außenwandputz, Teilbereiche mit ergänzender Wärmedämmung.

Innenwände:

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

Decken:

Erdgeschoss mit Betondecke, Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecke der Dachkonstruktion.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Vermutlich flachgeneigtes Satteldach als Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit weißen Fenstern.

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss, Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen. Obergeschosse Anstrich bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen. Gäste-WC und Bad mit Wandfliesen (h = 1,20 m / raumhoch), Bad mit Abhangdecke.

Fenster:

Kellergeschoss Metallfenster mit Einfachverglasung. Erd- und Obergeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden (tlw. Elektroantrieb). Dachgeschoss Kunststoffdachflächenfenster.

Türen:

Kellergeschoss Kelleraußentür als Holztür mit Glasfeld. Innentüren Holzlattentüren in Holzzaren, Heizungskeller mit Stahltür. Hauseingangstür als Holztür mit Glasfeldern. Innentüren als glatte Holztüren in Holzzaren.

Fußböden:

Kellergeschoss überwiegend Estrichoberboden. Erdgeschoss und Obergeschoss überwiegend Vollholzdielen bzw. Parkettoberboden, Bad mit Bodenfliesen, Balkon straßenseitig ohne Oberboden, gartenseitig mit Holzfliesen. Dachgeschoss mit Holzdielen.

Treppen:

Kellertreppe als offene Holzterrasse. Geschosstreppenanlage als geschlossen Holzterrasse mit Holzgeländer, Treppe zum Dachgeschoss als geschlossen Holzterrasse ohne Geländer. Zum Spitzboden Raumpartterrasse ohne Geländer.

Sanitärinstallation:

Kellergeschoss Waschküche mit Waschmaschinenanschluss. Erdgeschoss Gäste-WC mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzpülkasten) und Waschtisch. Küche mit Installationsanschlüssen. Obergeschoss Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzpülkasten), Waschtisch und Einbauwanne. Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Küche mit Elektroherdanschluss. Klingelanlage.

Heizungsart:

Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserbereitung / Warmwasserspeicher (Baujahr 2000, Brenner 2015), Aufstellort im Kellergeschoss. Wärmeabgabe über Stahlradiatoren. Kellergeschweißter Heizöllagertank.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Kaminofen mit Edelstahlrauchrohr.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Zuwegung und Zufahrt weitgehend unbefestigt, Hauszugang mit Betonsteinpflaster. Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen verwildert.

Terrasse 1 mit Betonsteinpflaster, Terrasse 2 als Kiesfläche. Straßenseitige Grundstücksbegrenzung mit Natursteinmauer.

3.3.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

(I) Wohnhaus

Erdgeschoss rd. 92,00 m²

Obergeschoss rd. 87,00 m²

Dachgeschoss rd. 30,00 m²

Summe Wohnfläche 209,00 m²

=====

3.3.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1 (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus / (II) Anbau 387,00 m²

=====

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 Marktabschlages 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

- Zufahrt, Hoffläche und Terrasse 2 nicht befestigt
- Anstrich Sockel nicht fertiggestellt
- Garten verwildert
- Eingangsvordach defekt
- Div. Restarbeiten z.B. Ankleide, Bad / fehlende Treppengeländer (Unfallgefahr)

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 40.000,00 €
(ca. 6,5 % des vorläufigen Sachwerts)

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1938) und einem nichtunterkellerten zweigeschossigen Anbau (Baujahr 1969). Dachgeschossausbau ohne Genehmigung.

Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 209,00 m². Erdgeschoss mit Wohnzimmer (z. Z. als Bürogenutzt), Esszimmer, Küche und Gäste-WC. Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (1 Zimmer z.Z. als Wohnzimmer), Bad und Balkon, Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern.

Direkte Zugänglichkeit des Gartens von der Erdgeschossebene aus. Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über das Bad Obergeschoss, keine räumliche Abtrennung.

Im Kellergeschoss ist eine Garage integriert, durch die Hanglage ist eine direkte Anfahrbarkeit möglich.

Der Wohnhausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt normalen Wohnansprüchen an derartige Wohnhäuser. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Trotz der immer noch vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum auch im Einzugsgebiet von Köln / Düsseldorf ist die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem steigenden Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.